

RESIDENZA VENEZIANA S.R.L.

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

Capitale sociale
Euro 1.100.000,00 i.v.

**Bilancio d'Esercizio
al 31/12/2013**

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 31/12/2013

Gli importi presenti sono espressi in euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2013	31/12/2012
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	(12.417)	(12.341)
I TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	76
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	0	76
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE	1.849.099	1.849.099
II) CREDITI (Attivo circolante):		
1) Esigibili entro esercizio	16.914	7.517
2) Esigibili oltre esercizio	16.669	0
II TOTALE CREDITI (Attivo circolante)	33.583	7.517
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0

IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	22.760	9.262
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	1.905.442	1.865.878
D) RATEI E RISCONTI	80	68
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	1.905.522	1.866.022
STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2013	31/12/2012
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	19.424	19.425
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	(34.445)	(56.635)
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	(92.822)	22.190
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.006.254	1.099.077
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI		
1) Esigibili entro l'esercizio	897.518	765.778
2) Esigibili oltre l'esercizio	0	0
D TOTALE DEBITI	897.518	765.778
E) RATEI E RISCONTI	1.750	1.167
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	1.905.522	1.866.022
CONTI D'ORDINE	31/12/2013	31/12/2012
01) GARANZIE PRESTATE	0	0

02) ALTRI CONTI D' ORDINE - RISCHI - IMPEGNI	0	0
TOTALE CONTI D'ORDINE	0	0
CONTO ECONOMICO	31/12/2013	31/12/2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)		
1) Ricavi vendite e prestazioni	0	2.430.000
2) Variaz riman.di prod.in corso di lav.,semil.e fin.	0	(2.168.443)
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	0
b) Contributi c/esercizio	0	0
5 TOTALE Altri ricavi e proventi (attività ord.)	0	0
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)	0	261.557
B) COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)		
6) per materie prime suss,di cons.e merci	30	404
7) per servizi	56.995	102.533
8) per godimento di beni di terzi	2.550	2.516
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	76	404
b) ammort. immobilizz materiali	0	0
c) altre svalutaz immobilizz. (mat./immat.)	0	0
d) svalutaz attivo circolante:		

	d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)	0	0
	d2) svalutaz. disponibilita' liquide	0	0
	d TOTALE svalutaz. attivo circolante	0	0
10	TOTALE ammortamenti e svalutazioni	76	404
	11) variaz.riman.di: mat.prima,suss.di conse di merci	0	0
	12) accantonamento per rischi	0	0
	13) altri accantonamenti	0	0
	14) oneri diversi di gestione	10.790	14.884
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (attivita' ordinaria)		70.441	120.741
A-B TOTALE DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE		(70.441)	140.816
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
	15) Proventi da partecipazione in:		
	a) imprese controllate	0	0
	b) imprese collegate	0	0
	c) altre imprese	0	0
	15 TOTALE Proventi da partecipazione in	0	0
	16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
	a) proventi fin. (int.) da crediti immobilizz.		
	a1) da imprese controllate	0	0
	a2) da imprese collegate	0	0
	a3) da imprese controllanti	0	0
	a4) da altri	0	0
	a TOTALE proventi fin. (int.) da crediti immobilizz.	0	0
	b) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n. im	0	0
	c) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n.at.	0	0
	d) proventi finanz diversi dai precedenti		
	d1) da imprese controllate	0	0
	d2) da imprese collegate	0	0
	d3) da controllanti	0	0

	d4) da altri	1	178
	d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	1	178
	16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	1	178
	17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:		
	a) debiti verso imprese controllate	0	0
	b) debiti verso imprese collegate	0	0
	c) debiti verso imprese controllanti	0	0
	d) debiti verso banche	0	0
	e) debiti per obbligazioni	0	0
	f) altri debiti	0	0
	g) oneri finanziari diversi	39.052	93.899
	17 TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari	39.052	93.899
	17 bis Utile e Perdite su cambi	0	0
	15+16-17 +-17 bis TOTALE DIFFERENZA PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(39.051)	(93.721)
	D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
	18) Rivalutazione di attivita' finanziarie		
	a) di partecipazioni	0	0
	b) di immobilizz. finanz. non partecip.	0	0
	c) di titoli iscr. att. circ. non partecip.	0	0
	18 TOTALE Rivalutazione di attivita' finanziarie	0	0
	19) Svalutazione delle attivita' finanziarie	0	0
	a) di partecipazioni	0	0
	b) di immobilizzaz. finanz. non partecip.	0	0
	c) di titoli iscr. att. circ. non partecip.	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.)		
	a) Plusvalenze da alienazione imm.ni	0	0
	b) altri proventi straord. (non rientr. n. a)	1	1

20 TOTALE Proventi straordinari (extra attivita' ord.)	1	1
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	1
A-B+C+D+E TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(109.491)	47.096
22) Imposte sul reddito dell' esercizio	(16.669)	24.906
<i>a) correnti</i>	0	11.412
<i>b) anticipate</i>	(16.669)	13.494
<i>c) differite</i>	0	0
26) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	(92.822)	22.190

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 31/12/2013

Gli importi presenti sono espressi in euro

Criteri di formazione

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

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

Più precisamente:

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

Materiali

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

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

Rimanenze, titoli ed attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le rimanenze 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 31.12.2012.

ATER Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Venezia	Esercizio 31.12.2012 Stato Patrimoniale
Immobilizzazioni immateriali	50.279
Immobilizzazioni materiali	285.931.170
Immobilizzazioni finanziarie	3.593.816
Rimanenze	4.067.131
Crediti	9.200.306
Disponibilità liquide	4.806.368
Ratei e risconti attivi	6.430
Patrimonio netto	265.425.078
Fondi per rischi ed oneri	12.006.689
Trattamento Fine Rapporto	1.932.517
Debiti	28.279.553
Ratei e risconti passivi	11.663

ATER Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Venezia	Esercizio 31.12.2012 Conto Economico
Valore della Produzione	23.468.911
Costi della Produzione	21.142.055
Proventi ed oneri finanziari	-202.601
Rettifiche di att.finanziarie	15.755
Proventi ed oneri straordinari	1.701.251
Imposte sul reddito	1.788.398
Utile d'esercizio	2.052.863

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 76. 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 completamente ammortizzati.

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	(12.341)
Incrementi	(76)
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: le stesse sono state valutate al costo, fatta eccezione per il cantiere di Ceggia il cui valore di mercato, acquisito mediante perizia si è rilevato essere sensibilmente inferiore al costo di acquisizione. Considerato l'attuale congiuntura che, ormai da un paio d'anni, interessa il settore immobiliare, rilevato che il cantiere di Ceggia è ultimato, anche se al grezzo avanzato, da alcuni anni, si è ritenuto corretto, in ottemperanza al principio di prudenza, iscrivere tale rimanenza per l'importo di Euro 431.250 (valore periziato) anziché per Euro 524.122.

Codice Bilancio	CI
Descrizione	
Consistenza Iniziale	1.849.099
Incrementi	-
Decrementi	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	1.849.099

Alla data del 31.12.2013 la voce rimanenze era così composta:

Codice Bilancio	CI
Descrizione	
Immobili in Jesolo Loc.Cortellazzo, Via A .da Mosto	520.212
Area edificabile- Comune di Pramaggiore	110.772
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 vs erario c/RES per Euro 2.550;
- credito verso erario Iva per Euro 9.375;
- credito c/Irap per Euro 3.184;
- fornitori c/anticipi per Euro 1.800;
- 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 2014.

Codice Bilancio	C II 01
Descrizione	Esigibili entro esercizio
Consistenza iniziale	7.517
Incrementi	9.397
Decrementi	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	16.914

I crediti esigibili oltre l'esercizio per Euro 16.669 sono rappresentati esclusivamente dalle attività per imposte anticipate calcolate sulla perdita fiscale conseguita nell'esercizio. La contabilizzazione delle "Attività per imposte anticipate" è avvenuta nel rispetto del principio contabile n.25 emanato dalla Commissione per la statuizione dei principi contabili.

Codice Bilancio	C II 02
Descrizione	Esigibili oltre esercizio
Consistenza iniziale	-
Incrementi	16.669
Decrementi	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	16.669

IV. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad Euro 22.760 e sono costituite da denaro in cassa per Euro 75 e da disponibilità monetarie presso istituti di credito per Euro 22.685.

Codice Bilancio	C IV
Descrizione	DISPONIBILITA' LIQUIDE
Consistenza iniziale	9.262
Incrementi	-
Decrementi	13.498
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	22.760

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		68
Incrementi		12
Decrementi		-
Arrotondamenti (+/-)		-
Consistenza finale		80

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	31.12.2012	Incrementi	Decrementi	31.12.2013
Capitale sociale	1.100.000	-	-	1.100.000
Riserva legale	14.097	-	-	14.097
Altre riserve	19.425	-	1	19.424
Utile (perdita) es. precedente	(56.635)	22.190	-	(34.445)
Utile (perdita) dell'esercizio	22.190	-	115.012	(92.822)
	1.099.077	22.190	115.012	1.006.254

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 distribuitività 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	19.424
Possibilità di utilizzazione	A,B,C
Quota disponibile	19.424
Quota disponibile con vincoli	-
Quota non distribuibile	-
Residua quota distribuibile	19.424

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 è stato considerato il finanziamento erogato dalla società controllante ATER Venezia di Euro 846.596, finanziamento che ha consentito di estinguere le aperture di credito in conto corrente accese presso BNL per il finanziamento dei cantieri di Jesolo (lotto Via Da Mosto) e San Michele al Tagliamento (località Cesarolo), la cui scadenza era fissata al 31.12.2013 e non più prorogabile.

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

- debiti vs controllante per finanziamento per Euro 846.596;
- debiti vs controllanti per Euro 650;
- debiti vs Banca Nazionale del Lavoro per Euro 10.255;
- debiti vs fornitori per Euro 4.342;
- fornitori per fatture da ricevere per Euro 28.362;
- debiti vs erario c/ritenute acconto per Euro 4.322;
- debiti vs enti previdenziali per Euro 2.991;

Codice Bilancio	D
Descrizione	Esigibili entro l'esercizio
Consistenza iniziale	765.778
Incrementi	131.740
Decrementi	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	897.518

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	1.167
Incrementi	583
Decrementi	-
Arrotondamenti (+/-)	-
Consistenza finale	1.750

CONTO ECONOMICO

A) Costi Della Produzione

Costi per servizi

Nella voce *Costi per servizi*, iscritta in bilancio per un importo di Euro 56.994 sono compresi tra gli altri:

- compensi amministratori per Euro 16.948;
- contributi Inps su compensi amministratori per Euro 1.994;
- consulenze e prestazioni professionali per Euro 9.204;
- indennità e rimborsi a sindaci per Euro 10.725;
- spese per servizi amministrativi per Euro 7.068;
- spese per prestazioni occasionali per Euro 3.719;
- spese condominiali per Euro 1.514;
- spese su depositi bancari per Euro 1.348;
- spese per assicurazioni per Euro 1.800;
- spese postali per Euro 335;
- spese telefoniche per Euro 279;
- spese cellulari per Euro 592;
- spese per servizi vari per Euro 1.468;

Costi per godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi per Euro 2.550 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 10.790 ed è così costituita:

- imposta di registro per Euro 516 ;
- imposta di bollo per Euro 622;
- imposta municipale sugli immobili per Euro 5.910;
- altre imposte indeducibili per Euro 2.747;
- sopravvenienze passive per Euro 135;
- diritti camerali per Euro 677;
- altri di importo non rilevante per Euro 183.

B) Proventi Ed Oneri Finanziari

I proventi finanziari ammontano ad Euro 1 e sono relativi agli interessi attivi maturati sui rapporti di conto corrente mentre gli oneri finanziari pari ad Euro 39.052 sono principalmente relativi agli interessi passivi maturati sui rapporti di conto corrente accesi per il finanziamento dei cantieri di Jesolo (località Cortellazzo) e San Michele al Tagliamento, località Cesarolo.

Imposte sul reddito d'esercizio

Considerato il mancato conseguimento di ricavi, nell'esercizio non si è realizzato alcun imponibile fiscale ai fini IRES e IRAP e pertanto non vi sono imposte correnti. Le imposte anticipate sono state calcolate sulla perdita fiscale conseguita nell'esercizio, nella tabella sottostante si riportano la determinazione dell'IRES anticipata:

Descrizione	Valore imponibile	Aliquota	Imposte anticipate
Risultato Prima delle imposte	(109.491)	27,5%	(30.110)
Variazioni permanenti in aumento			
Interessi passivi	39.052		-
Imposte indeducibili	8.657		-
Altri costi indeducibili	1.167		-
Totale variazioni permanenti in aumento	48.876	27,5%	13.441
Variazioni permanenti in diminuzione			
Sopravvenienze attive non tassate	-		-
Totale variazioni permanenti in diminuzione	-	27,5%	-
Variazioni temporanee in aumento	-		-
Variazioni temporanee in diminuzione	-	27,5%	-
Reddito imponibile	(60.615)	27,5%	(16.669)

Altre informazioni

La società alla data del 31.12.2013 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 chiuso al 31.12.2013 di Residenza Veneziana S.r.l.

Dal bilancio d'esercizio della Vostra Società, a seguito del mancato conseguimento di ricavi si evidenzia una perdita di esercizio di Euro 92.822, a fronte di un utile dell'esercizio precedente di Euro 22.190.

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	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	-	2.430.000	(2.430.000)
Altri ricavi e proventi	-	-	-
Incrementi di immob.ni lavori interni	-	-	-
Variazione lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Variazione rim.prod.in corso, semilav e finiti	-	(2.168.443)	(2.168.443)

A. Valore della Produzione	-	261.557	(261.557)
- Consumi di materie e materiali	30	404	(374)
- Variazione rim. M.p., suss., di consumo e merci	-	-	-
- Prestazione di servizi	56.995	102.533	(45.538)
- Altri servizi	-	-	-
- Costi per godimento beni di terzi	2.550	2.516	34
- Oneri e proventi diversi di gestione	10.790	14.884	(4.094)
Valore Aggiunto	(70.365)	141.220	(211.585)
- Stipendi e salari	-	-	-
- Oneri sociali	-	-	-
- TFR, di quiescenza e simili	-	-	-
- Altri costi	-	-	-
- Totale costi per il personale	-	-	-
Margine Operativo Lordo	(70.365)	141.220	(211.585)
- Ammortamento immob.immateriali	76	404	(328)
- Ammortamento immob.materiali	-	-	-
- Accantonamenti	-	-	-
- Svalutazioni	-	-	-
Totale ammortamenti, svalutazioni	76	404	(328)
Risultato Operativo	(70.441)	140.816	(211.257)
Risultato della gestione finanziaria	(39.051)	(93.721)	(54.670)
Risultato Ordinario	(109.492)	47.095	(156.587)
Risultato gestione straordinaria	1	1	-
Risultato prima delle imposte	(109.491)	47.096	(156.587)
Imposte correnti	-	11.412	(11.412)
Imposte differite attive (anticipate)	(16.669)	13.494	(30.163)
Saldo Imposte	(16.669)	24.906	(41.575)
Risultato netto	(92.822)	22.190	(115.012)

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

STATO PATRIMONIALE	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
Immob.ni immateriali nette	-	76	(76)
Immob.ni materiali nette	-	-	-
Partecipazioni ed altre immob.ni	-	-	-
Capitale immobilizzato	-	76	(76)
Rimanenze di magazzino	1.849.099	1.849.099	-
Crediti vs clienti	-	-	-
Altri Crediti	16.914	7.517	9.397
Ratei e risconti attivi	80	68	12
Attività esercizio a breve termine	1.866.093	1.856.684	9.409
Debiti verso fornitori	32.703	28.483	4.220
Acconti	-	-	-
Debiti tributari e previdenziali	7.313	5.592	1.721
Altri debiti	651	-	651
Ratei e risconti passivi	1.750	1.167	583
Passività a breve termine	42.417	35.242	7.175
Capitale d'esercizio netto	1.823.676	1.821.518	2.158
Crediti per imposte anticipate	16.669	-	16.669
Attività a medio lungo termine	16.669	-	16.669
Trattamento di fine rapporto	-	-	-
Altre passività a medio lungo termine	-	-	-
Passività a medio lungo termine	-	-	-
Capitale investito	1.840.345	1.821.518	18.827
Patrimonio netto	1.006.254	1.099.077	(92.822)
Posizione finanziaria a medio lungo termine	-	-	-
Posizione finanziaria netta a breve termine	(834.091)	(722.441)	111.650
Mezzi propri e indeb.finan.netto	172.163	376.636	(204.473)

In merito alla posizione finanziaria della società al 31.12.2013 si riporta quanto

segue:

	31.12.2013	31.12.2012	Variazione
Depositi bancari	22.685	9.159	13.526
Denaro e valori in cassa	75	103	(28)
Disponibilità liquide	22.760	9.262	13.498
Debiti vs banche entro 12 ms	10.255	731.703	(721.448)
Debiti vs controllante entro 12 ms	846.596	-	846.596
Debiti finanziari a breve termine	856.851	731.703	125.148
Posizione finanziaria netta a breve termine	(834.091)	(722.441)	111.650
Crediti finanziari	-	-	-
Debiti vs banche a medio lungo termine	-	-	-
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-	-	-
Posizione Finanziaria netta	(834.091)	(722.441)	111.650

2. Indici di redditività.

Considerata l'assenza di ricavi nel corso dell'anno 2013, di seguito si riporta il solo indice relativo alla remunerazione del capitale.

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.

		2013	2012
R.O.E.	Utile d'esercizio/Patrimonio netto	(9,22)%	2,02%

3. Investimenti

Nel corso dell'esercizio 2013 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.

A fine esercizio, in corrispondenza della scadenza dei finanziamenti erogati da Banca Nazione del Lavoro per la realizzazione dei cantieri di Jesolo e San Michele al Tagliamento, ATER Venezia ha concesso alla controllata un finanziamento fruttifero di interessi per l'importo di Euro 846.596 grazie al quale si è reso possibile ottenere la liquidità per far fronte a parte delle spese correnti e per estinguere i finanziamenti bancari in scadenza e non più prorogabili.

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. Tuttavia si ritiene doveroso informare che il consiglio di amministrazione di Residenza Veneziana s.r.l., tenutosi in data 30 dicembre 2013, ha preso atto della volontà del socio di maggioranza ATER Venezia, espressa con delibera n.147 del 17 dicembre 2013, di

Residenza Veneziana s.r.l.

dare avvio alla procedura di fusione per incorporazione di Residenza Veneziana s.r.l. in ATER Venezia. La decisione viene assunta dall'ente controllante, tenuto conto dello stallo dell'attività della partecipata e dei costi e dei tempi incerti della procedura di liquidazione.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Durante l'esercizio 2014 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 relativi all'esercizio 2013 e di riportare a nuovo la perdita conseguita pari ad Euro 92.822.

Venezia, 26 marzo 2014

Per Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Parisotto Pier Luigi

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

Il giorno 02 aprile 2014, alle ore 10,00 presso la sede legale della società in Venezia Dorsoduro 3507 si è riunito il Collegio Sindacale della Società "Residenza Veneziana sS.r.l." nelle persone dei signori Guido Iscra, Presidente, Mirco Crepaldi e Giorgio 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 2013, al fine di consentire ai sindaci di effettuare le analisi richieste per la redazione della Relazione annuale al Bilancio 2013.

Copia del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2013, della Nota integrativa abbreviata e della Relazione sulla Gestione sono stati consegnati nel corso del Consiglio di Amministrazione del 26 marzo 2014 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 2013**. 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 2013, 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 2013.

PARTE SECONDA

Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 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 2013, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
6. Per l'attestazione che il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 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 negativo di Euro 92.822,00 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	1.905.522
Passività	Euro	899.268
Patrimonio netto (escluso perdita esercizio)	Euro	1.099.076
Perdita dell'esercizio	Euro	(92.822)
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	00

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

A. Valore della produzione	Euro	0
B. Costi della produzione	Euro	(70.441)
Differenza A - B	Euro	(70.441)
C. Proventi ed oneri finanziari	Euro	(39.051)
D. Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
E. Proventi ed oneri straordinari	Euro	1
Risultato prima delle imposte	Euro	(109.491)
Imposte sul reddito	Euro	(16.669)
Perdita dell'esercizio	Euro	(92.822)

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 portare a nuovo la perdita 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 2013, 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

RESIDENZA VENEZIANA S.R.L.

INTERVENTI EDILIZI AL 28.4.2014

COMUNE località	AREA ACQUISITA IL	Alloggi	IMPRESA	IMPORTO CONTRATTO	PERIZIE SUPPLEMENTIVE TOTALE CONTRATTO	DIRETTORE DEI LAVORI	Termini Esecuzione Lavori		stato avanzamento note
							Inizio	Fine	
1 JESOLO loc. Cortellazzo PEEP via Da Mosto	13.07.2005	12	IVECO s.p.a. - CESSALTO TV	977.319,25	SI € 995.650,12	ATER VENEZIA	29.11.2006	26.02.2008	Agibilità ottenuta il 2.7.2008. Sono stati venduti n. 8 alloggi; si sta rispondendo alle richieste di sopralluogo alloggi. Si provvede alle spese condominiali in quota.
2 SANTA MARIA DI SALA loc. Capoluogo	30.03.2006	24	ICCEM s.r.l. - MARGHERA VE	2.273.648,40	SI € 2.474.900,53	ing. ARVALLI - ing. RICCOBONI PADOVA	8.01.2007	10.01.2009	Venduti all'ATER di Venezia, 12 alloggi nel 2009 e 12 alloggi nel giugno 2012.
3 CEGGIA loc. Galmiga, via don M. Visentin	6.12.2005	14 (4 villette a schiera e 10 alloggi)	V.R.C. s.r.l. - GRUARO VE	904.684,67	SI € 1.118.494,50	ing. ANTONIO COLELLA MESTRE-VE	11.6.2007	19.11.2008	Agibilità ottenuta il 20.2.2009. Venduti in data 26.2.2009 i n. 10 alloggi all'ATER di Venezia. Le 4 villette sono ancora al grezzo. Predisposto nuovo bando di vendita (qualche richiesta telefonica). Vi sono spese di pulizia area scoperta / sfalcio, ecc
4 JESOLO Cortellazzo PEEP via Vasco De Gama	6 VILLETTE A SCHIERA	6 acquisita in data 26.7.2006	FAVERO s.r.l. - San Giorgio in Bosco (PD)	782.448,14	SI € 859.893,77	Arch. DARIO LUGATO - Campalto (VE)	31.3.2009	31/1/2011	Vendute n. 5 villette nel 2011 e n. 1 nel 2012.
5 SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO loc. Cesario	3 VILLETTE A SCHIERA	3 acquisita il 1.03.2007	CATTO s.n.c. - La Salute di Livenza	448.711,23	SI € 448.711,23	ATER VENEZIA	25.9.2009	31/1/2011	Alloggi muniti di certificato di agibilità. Elaborato il prezzo di cessione in base alla L.R. 42/99 e pubblicato il bando di vendita (qualche richiesta di sopralluogo o di documentazione via mail). Vi sono spese per sfalcio/pulizia area.
28.4.2014	Marilena Visentin								

RESIDENZA VENEZIANA s.r.l.

INTERVENTI EDILIZI IN PROGETTAZIONE AL 28.4.2014

COMUNE	Alloggi previsti	AREA	PROGETTISTA INCARICATO	stato di avanzamento note
1 SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO loc. San Giorgio al Tagliamento	12 VILLETTE A SCHIERA	acquisita il 1.03.2007	arch. FILIPPO TONERO PORTOGRUARO	L'incarico di progettazione prevedeva n. 18 alloggi con autorimessa interrata. Il progettista ha già predisposto il progetto definitivo e fatta richiesta del permesso di costruire. In fase di redazione del progetto esecutivo, previa verifica tecnico/economica da parte dell'ing. Rui, si è optato per n. 12 villette a schiera, il cui progetto è approvato dal Comune, come da nota del 10.6.2010, è possibile ritirare il permesso di costruire previo versamento degli oneri di urbanizzazione. Attualmente in sospenso l'intervento - versato acconto al progettista incaricato.
2 PRAMAGGIORE	7 ALLOGGI	acquisita il 2.8.2006	ATER VENEZIA	Il permesso di costruire è stato rilasciato. Il progetto esecutivo è stato redatto da parte di ATER. Come da precedente deliberazione, era stato programmato l'acquisto dell'area e progetto congiunto da ATER per la costruzione di n. 11 alloggi contigui. Attualmente intervento in sospenso.
28.4.2014 - Marilena Visentin				

scheda interventi in progettazione