

VEGA
Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl
in concordato preventivo ed in liquidazione
BILANCIO ESERCIZIO 2024
RELAZIONE del COLLEGIO SINDACALE

all'ASSEMBLEA dei SOCI ai sensi dell'art. 2429, comma 2°, c.c.

Signori Soci di *VEGA*,

Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl in concordato preventivo ed in liquidazione,

il Collegio che vi presenta la relazione al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2024 è composto da Roberto Querci della Rovere, Presidente, Stefania Bortoletti e Dante Scibilia sindaci effettivi in carica, riconfermati dal Comune di Venezia, con protocollo n. PG/2024/0470836 del 27/09/2024.

Con il medesimo provvedimento, alla luce della complessità della gestione e della necessaria fase liquidatoria della società, il Comune di Venezia ha indicato alla controllante di VEGA, IVE S.p.a., i soggetti idonei a ricoprire la carica in seno al Collegio dei Liquidatori della società Vega, composto da tre componenti, di cui uno già Amministratore Unico della Società: Cav. Roberto Ferrara, con attribuzione allo stesso della funzione di Presidente del Collegio di Liquidazione e della rappresentanza della società verso i terzi, il dott. Massimo Da Re e la dott.ssa Valli Zillio, rispettivamente Presidente e Vice-Presidente dell'attuale Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Venezia.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è il primo bilancio intermedio di liquidazione, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 2490 del codice civile e dal principio n. 5 dell'Organismo Italiano di Contabilità.

La liquidazione ha avuto inizio il 17 ottobre 2024 con l'iscrizione al Registro Imprese di Venezia dell'accettazione di carica dei liquidatori, nominati nel corso dell'assemblea straordinaria tenutasi il 30 settembre 2024.

Il Collegio evidenzia che l'assemblea dei soci del 30 settembre 2024 ha deliberato di sciogliere e di porre in stato di liquidazione la società per il verificarsi della previsione dell'art.

2484 numero 4 (riduzione del capitale al di sotto del minimo legale) con la nomina di un Collegio di Liquidazione composto di tre membri a cui sono attribuiti tutti i poteri necessari per la liquidazione e con la previsione della continuazione della gestione operativa dei beni immobili al fine di garantire la funzionalità degli stessi per assicurare la permanenza delle imprese insediate e agevolare le procedure di vendita da parte degli organi di concordato.

Tenuto conto del particolare ruolo svolto dalla società, le cui attività sono ancora essenziali al funzionamento del Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia che si configura come una sorta di piccola "cittadella" all'interno della cui area insistono gli immobili di proprietà della società debitrice, gli immobili già in concessione ad essa, l'enorme edificio comunemente denominato "supercondominio", di proprietà di una moltitudine di enti, pubblici e privati, laboratori, aziende, professionisti e lavoratori autonomi, l'assemblea straordinaria della società che ha posto in liquidazione la società ha disposto, tra le altre, la prescrizione di:

- procedere alla continuazione della gestione operativa dei beni immobili garantendo la funzionalità degli stessi al fine di garantire la permanenza delle imprese insediate e di agevolare le procedure di vendita da parte degli organi di concordato;

- procedere nelle attività volte alla predisposizione e stipula con la società Insula spa di un contratto per la gestione degli immobili del Comune di Venezia denominati Porta Innovazione e Pegaso 2, inclusi nel compendio del parco scientifico e tecnologico.

Pur con tutte le attenzioni che lo stato di liquidazione impone, la società ha continuato pertanto, anche in liquidazione, a gestire operativamente il complesso immobiliare per consentire il regolare funzionamento delle attività delle imprese insediate.

Sono state avviate immediatamente le trattative, ancora in corso, per la stipula del contratto con Insula spa per la gestione degli immobili Porta dell'innovazione e Pegaso 2.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio VEGA Scarl in concordato preventivo ed in liquidazione, al 31.12.2024, primo bilancio intermedio di liquidazione, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita di esercizio di euro -1.098.485. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione in data 29 maggio 2025.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Ria Grant Thornton S.p.A. ci ha consegnato la propria relazione datata 13 giugno 2025 contenente un giudizio con richiami d'informativa senza rilievi.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

Nell'esercizio 2024 le rimanenze sono state ulteriormente svalutate per l'importo di euro di euro 895.600 per adeguare il valore di libro degli immobili residui destinati alla vendita (euro 6.503.600 nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 di cui euro 608.000 relativi ad immobili ceduti nel 2024) al presumibile valore di realizzo fatto pari al prezzo, di euro 5.000.000, di aggiudicazione nella procedura competitiva di vendita dell'11 aprile 2025 disposta dalla procedura di concordato preventivo.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e ci siamo incontrati periodicamente con l'amministratore unico e con il Collegio dei Liquidatori, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore Unico e dal Collegio dei Liquidatori nel corso delle riunioni del collegio, e attraverso la lettura delle determine e delle delibere del Collegio dei Liquidatori, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla liquidazione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo segnaliamo

l'avvenuta convocazione dell'assemblea del bilancio per il 29 giugno 2025 in prima convocazione e per il 29 luglio in seconda convocazione.

Ai sensi dell'art. 2409 septies c.c. il Collegio ha scambiato con il soggetto incaricato della revisione legale Ria Grant Thornton S.p.a. continue informazioni per l'espletamento dei rispettivi compiti.

Abbiamo accertato che alla società di revisione non sono stati conferiti ulteriori incarichi oltre a quello della revisione legale.

Nel corso dell'attività di vigilanza non sono state presentate denunce ex art. 2408 c.c..

Nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri.

La nota integrativa espone in dettaglio i valori del periodo ante liquidazione (1 gennaio – 17 ottobre 2024), il bilancio iniziale di liquidazione predisposto dai liquidatori e il conto economico del periodo 17 ottobre – 31 dicembre 2024.

Stante l'approssimarsi del rogito di trasferimento a completamento della procedura di vendita e risultando con esso ceduti tutti gli immobili della società, diventa indifferibile la definizione delle opere di urbanizzazione che dovranno rimanere di proprietà condominiale al comprensorio e di quanto invece dovrà essere trasferito al patrimonio del Comune di Venezia per poter chiudere immediatamente la liquidazione.

Il dilungarsi di tale definizione esporrebbe determinerebbe un'erosione delle somme a disposizione per il riparto ai creditori.

Nel corso del 2024 è stato restituito al Comune di Venezia sia l'immobile denominato Porta dell'Innovazione che la porzione di edificio denominata Pegaso 2 costruita su sedime in concessione dal Comune di Venezia per l'intervenuta scadenza della concessione trentennale. Nell'ambito di tale definizione è stato sottoscritto un accordo con il Comune di Venezia che ha previsto il riconoscimento dell'importo di euro 600.000 quale indennizzo previsto dall'art. 936 secondo comma del cod. civ. il che ha consentito il pagamento dell'ingente debito per arretrati IMU non versati nel corso degli anni ed oggi azzerati. Sempre nel 2024 è stato ceduto un lastrico solare per l'importo di euro 8.000.

Una voce importante di riduzione sia dei ricavi che dei costi per servizi rispetto all'esercizio precedente è relativa alla scomparsa di costi e di ricavi a copertura per utilities sostenuti

per gli utenti del Parco la cui gestione è stata trasferita da settembre 2023 al nuovo supercondominio.

I ricavi di vendita registrano poi una diminuzione per effetto delle vendite degli edifici realizzate dalla procedura nel 2023.

Osservazioni in ordine al Bilancio d'esercizio

Il bilancio d'esercizio 31.12.2024 è stato redatto secondo quanto previsto dall'art. 2490 del codice civile, dal principio contabile n. 5 emesso dall'OIC e, in quanto compatibili con la natura, le finalità e lo stato di liquidazione, dalle disposizioni degli artt. 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Per tutte le voci delle attività e passività è stata compilata, in nota integrativa, una tabella che riporta in colonne affiancate i seguenti importi, come previsto dall'art. 2490 del codice civile (prospetto di liquidazione):

- l'importo figurante nel rendiconto degli amministratori e quindi al 17/10/2024;
- l'importo iscritto nel bilancio iniziale di liquidazione;
- l'importo iscritto nel primo bilancio annuale di liquidazione, ossia al 31/12/2024;
- l'importo figurante nel precedente bilancio d'esercizio;
- l'importo delle variazioni tra i valori del precedente bilancio d'esercizio e i valori del primo bilancio annuale di liquidazione.

Il conto economico è diviso in due parti:

- una parte corrispondente al conto economico del primo periodo di gestione degli amministratori che va dall'inizio dell'esercizio alla data di pubblicazione della nomina del liquidatore evidenziando il conto economico di tale periodo;
- una parte corrispondente al successivo periodo di gestione del liquidatore, evidenziando il risultato economico di tale periodo.

Una terza colonna di conto economico riporta l'importo complessivo dell'intero periodo dal 01.01.2024 al 31.12.2024, una quarta colonna di conto economico riporta l'importo figurante nel precedente bilancio d'esercizio e una quinta colonna riporta l'importo delle

variazioni tra i valori del precedente bilancio d'esercizio e i valori del conto economico complessivo del periodo dal 01.01.2024 al 31.12.2024.

Nel bilancio sono quindi indicati anche i dati del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, anche se ai fini del confronto si devono considerare i diversi criteri di formazione e di valutazione applicabili.

Il bilancio 2024 si compendia nei seguenti valori:

<u>Attivo</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
- Immob. immateriali	0	332.532
- Immob. materiali	0	58.534
- Immob. finanziarie	2.811	2.811
- Attivo circolante	8.050.159	11.577.714
- Ratei e risconti attivi	4.395	4.377
Totale attivo	8.057.365	Totale attivo 11.975.968

<u>Passivo</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
- Patrimonio Netto:	-6.885.269	-5.006.720
° Capitale sociale	1.109.756	1.109.756
° Altre riserve	-780.064	0
° Perdite a nuovo	-6.116.476	-5.302.269
° Risultato dell'esercizio	-1.098.485	-814.207
- F.di per rischi oneri	809.971	41.796
- Fondo T.F.R.	181.621	168.912
- Debiti	13.727.428	16.573.495
- Ratei e risconti passivi	223.614	198.484
Totale passivo	8.057.365	Totale passivo 11.975.968

<u>Conto Economico</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
- Valore della produzione	1.375.844	2.642.807
- Costi della produzione	-2.555.466	-3.432.522
- Proventi ed oneri finanziari	81.137	-24.492
- Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
- Imposte dell'esercizio	0	0
- Risultato dell'esercizio	-1.098.485	-814.207

Richiami d'informativa

Richiamiamo l'attenzione ai paragrafi "Premesse" e "Principi di redazione" della nota integrativa, dove i liquidatori illustrano i criteri adottati nella redazione del bilancio intermedio di liquidazione, che indica che per effetto dello stato di liquidazione è venuto meno il presupposto della continuità aziendale su cui si basano alcuni principi di redazione dello stesso ed esistono obiettive incertezze in relazione all'insorgenza di eventuali altri oneri di liquidazione ed al verificarsi di eventuali sopravvenienze.

Richiamiamo inoltre l'attenzione su quanto indicato al paragrafo "Destinazione del risultato d'esercizio" della nota integrativa. In particolare, i liquidatori evidenziano quanto segue: *"Per effetto della perdita di esercizio di euro -1.098.485 che va ad aggiungersi a quelle riportate dagli esercizi precedenti di euro 6.116.476 il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 risulta negativo per euro 6.885.269. Va ricordato che per le perdite degli esercizi 2021 (Euro 325.848) e 2022 (4.890.360), la società si era avvalsa delle disposizioni derogatorie previste dagli articoli 3 comma 1-ter del DL 228/2021 e art. 3 comma 9 DL 198/2022 per cui le perdite relative a tali due esercizi potevano essere coperte rispettivamente entro il 31 dicembre 2026 e entro il 31 dicembre 2027. L'assemblea straordinaria del 30 Settembre 2024 ha disposto lo scioglimento e la messa in liquidazione della società con la nomina di un Collegio di Liquidazione. Va ulteriormente ricordato che la proposta ai creditori omologata ha previsto la liberazione di VEGA, a prescindere dalla percentuale di soddisfacimento (quindi senza garanzia della società dell'integrale pagamento dei crediti sociali) per cui la società risulterà esdebitata indipendentemente dalla effettiva soddisfazione dei debiti sociali. I minori pagamenti ai creditori genereranno delle sopravvenienze attive tali da consentire il recupero della maggior parte delle perdite iscritte a bilancio sino a portare a "zero" il patrimonio netto contabile. In relazione a quanto sopra si propone di rimandare a nuovo l'intera perdita di esercizio ammontante a euro 1.098.485."*

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo

motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, primo bilancio intermedio di liquidazione, così come redatto dal Collegio dei Liquidatori;

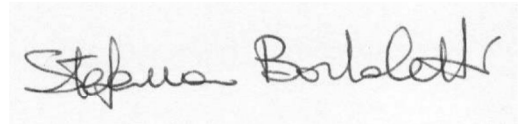
Venezia, 13 giugno 2025

IL COLLEGIO SINDACALE

Roberto Querci della Rovere



Stefania Bortoletti



Dante Scibilla

