

**VEGA**  
**Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia Scarl**  
**in concordato preventivo ed in liquidazione**  
**BILANCIO ESERCIZIO 2025**  
**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.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è il secondo bilancio annuale successivo alla messa in liquidazione della società, deliberata dall'assemblea dei soci del 30 settembre 2024 per il verificarsi della previsione di cui all'art. 2484 n. 4 c.c., con nomina del Collegio di Liquidazione composto da cav. Roberto Ferrara, dott. Massimo Da Re e dott.ssa Valli Zillio. La liquidazione ha avuto inizio il 17 ottobre 2024 con l'iscrizione al Registro delle Imprese dell'accettazione della carica dei liquidatori.

Il Collegio evidenzia che l'assemblea dei soci del 30 settembre 2024, nel deliberare lo scioglimento e la messa in liquidazione della società, ha contestualmente previsto la continuazione della gestione operativa dei beni immobili al fine di garantirne la funzionalità, assicurare la permanenza delle imprese insediate e agevolare le procedure di vendita da parte degli organi del concordato. È stata inoltre prevista la prosecuzione delle attività volte alla 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 pertanto continuato anche nel 2025 a gestire operativamente il complesso immobiliare per consentire il regolare funzionamento delle attività delle imprese insediate. Nel corso del 2025 si sono concluse con la stipula del contratto con Insula S.p.A. le trattative per la gestione degli

immobili Porta dell'Innovazione e Pegaso 2; risultano in corso le trattative per il rinnovo del contratto per il 2026.

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

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio di VEGA Scarl in concordato preventivo ed in liquidazione, chiuso al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un utile di esercizio di euro 11.683. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione in data 30/03/2026.

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, al soggetto 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 14/04/2026, contenente un giudizio d'informativa senza rilievi ma con il seguente **richiamo d'informativa**:

*Richiamiamo l'attenzione ai paragrafi "Premesse" e "Principi di redazione" della nota integrativa, che illustrano i criteri adottati nella redazione del bilancio intermedio di liquidazione, che indicano 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 alla realizzazione dell'attivo, all'insorgenza di eventuali altri oneri di liquidazione ed al verificarsi di eventuali sopravvenienze.*

*Richiamiamo inoltre l'attenzione al paragrafo "Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2025" della relazione sulla gestione, dove i liquidatori segnalano il negativo epilogo della procedura di vendita degli immobili restanti, di proprietà della società. In particolare, i liquidatori evidenziano quanto segue. "In data 11 aprile 2025 a seguito della procedura competitiva indetta dalla procedura, la società Venice Properties R.E. srl si era resa aggiudicataria definitiva del Lotto n. 4 (sostanzialmente di tutti gli immobili restanti di proprietà della società) per il prezzo di euro 5 milioni. La stipulazione dell'atto notarile era stata fissata per il giorno 9 luglio 2025. La mancata partecipazione al rogito con giustificazioni ritenute inaccettabili ha costretto la procedura a disporre la decadenza di Venice Properties srl dall'aggiudicazione del Lotto 4 e il contestuale incameramento della cauzione versata di euro 307.500. Tale situazione, in attesa della fissazione di un ulteriore esperimento di vendita, ha impedito e sta continuando ad impedire la chiusura della procedura di liquidazione. VEGA si sta comunque attivamente occupando per 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 dopo la vendita la liquidazione. Si dovrà inoltre*

*procedere per consentire la chiusura della liquidazione al trasferimento della titolarità del progetto di bonifica approvato dal Ministero e attualmente intestata alla società.”*

*Il nostro giudizio non è emesso con rilievi in relazione a tali aspetti.*

*Altri aspetti*

*La revisione contabile non consente di escludere che i liquidatori possano richiedere ai soci di effettuare ulteriori versamenti per il pagamento dei debiti sociali. Tale accertamento costituisce potere esclusivo dei liquidatori e pertanto l'incarico conferitoci esula da tale valutazione.”*

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

Nell'esercizio 2025 le rimanenze, rappresentate dalle aree e dai fabbricati di proprietà della società destinati alla vendita secondo il piano di concordato, sono rimaste iscritte per euro 5.000.000, valore determinato in misura pari al prezzo di aggiudicazione della procedura competitiva tenutasi in data 11 aprile 2025.

La relazione sulla gestione evidenzia tuttavia il negativo esito del procedimento di vendita degli immobili residui: a seguito dell'aggiudicazione definitiva del Lotto n. 4 a Venice Properties R.E. S.r.l. per il prezzo di euro 5 milioni, la mancata partecipazione al rogito fissato per il 9 luglio 2025 ha comportato la decadenza dell'aggiudicataria e l'incameramento della cauzione di euro 307.500. Tale circostanza ha impedito, e continua a impedire, la chiusura della procedura di liquidazione, in attesa di un ulteriore esperimento di vendita.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e ci siamo incontrati periodicamente con il Collegio dei Liquidatori; sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare. Abbiamo acquisito dal Collegio dei Liquidatori, nel corso delle riunioni del Collegio e attraverso la lettura dei verbali e delle determine, informazioni sul generale andamento della gestione e della liquidazione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per 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 non abbiamo osservazioni particolari da formulare.

Ai sensi dell'art. 2409-septies c.c. il Collegio ha scambiato con il soggetto incaricato della revisione legale 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.

Nel corso del 2025 la società ha regolarmente operato curando la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, la gestione amministrativa dei contratti di insediamento e di servizio, la promozione di nuovi insediamenti, la cura del verde, della viabilità e dei parcheggi del complesso, la gestione del piano di controllo delle falde acquifere e la manutenzione delle reti necessarie all'erogazione dei servizi. È proseguita anche l'attività dell'incubatore certificato, con 10 aziende insediate al 31 dicembre 2025, di cui 7 start up innovative e 3 PMI innovative.

Resta tuttavia indifferibile, ai fini della chiusura della liquidazione, la definizione delle opere di urbanizzazione che dovranno rimanere di proprietà condominiale del comprensorio e di quelle che dovranno invece essere trasferite al patrimonio del Comune di Venezia, nonché il trasferimento della titolarità del progetto di bonifica approvato dal Ministero e attualmente intestato alla società. La stessa relazione sulla gestione evidenzia che la chiusura della liquidazione resta subordinata sia ai tempi degli organi della procedura di concordato per la vendita degli immobili residui sia alla definizione dei predetti profili urbanistici e patrimoniali.

### **Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il bilancio d'esercizio 31.12.2025 è stato redatto secondo quanto previsto dall'art. 2490 del codice civile, dal principio contabile OIC n. 5 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 e 2425-ter c.c., secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423-bis c.c. e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c.

La nota integrativa chiarisce che, venuta meno la prospettiva della continuità aziendale, il principio di competenza economica è stato sostituito dal criterio del presunto valore di realizzo per le attività e del valore di estinzione per le passività, secondo i criteri propri dei bilanci di liquidazione.

Nel bilancio 2025 le immobilizzazioni immateriali e materiali risultano pari a zero, essendo già integralmente ammortizzate al 31 dicembre 2024; le immobilizzazioni finanziarie ammontano a euro 2.811. L'attivo circolante è pari a euro 7.606.096 ed è composto principalmente da rimanenze per euro 5.000.000, crediti per euro 480.062 e disponibilità liquide per euro 2.126.034. I ratei e risconti attivi ammontano a euro 14.525.

Il patrimonio netto risulta negativo per euro 6.873.586, in miglioramento rispetto al dato di euro 6.885.269 negativo dell'esercizio precedente, per effetto dell'utile dell'esercizio pari a euro 11.683. I fondi per rischi e oneri ammontano a euro 937.799, il trattamento di fine rapporto a euro 194.793, i debiti a euro 13.121.395 e i ratei e risconti passivi a euro 243.031. Tali debiti saranno soddisfatti nell'ambito e nei limiti previsti dalla procedura di concordato preventivo della Società omologata dal Tribunale di Venezia.

Il conto economico 2025 si compendia nei seguenti valori: valore della produzione euro 2.384.366; costi della produzione euro 2.328.775; differenza tra valore e costi della produzione positiva per euro 55.591; saldo della gestione finanziaria negativo per euro 3.023; risultato prima delle imposte positivo per euro 52.568; imposte correnti euro 40.885; utile d'esercizio euro 11.683. Nell'esercizio precedente la società aveva registrato una perdita di euro 1.098.485.

Il miglioramento del risultato economico rispetto al 2024 deriva, secondo quanto emerge dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione, dall'incremento del valore della produzione, dalla riduzione dei costi della produzione e dall'assenza nel 2025 di ammortamenti sui cespiti, già integralmente ammortizzati. Permane tuttavia un accantonamento prudenziale per rischi di euro 340.000 a fronte di possibili azioni risarcitorie.

I debiti ammontano complessivamente a euro 13.121.395, in riduzione rispetto ai 13.727.428 del precedente esercizio, e risultano composti principalmente da debiti verso banche per euro 6.242.295, debiti verso fornitori per euro 4.724.163 e altri debiti per euro 2.090.980. La componente principale degli altri debiti è costituita dal debito verso il Ministero dell'Ambiente e delle Infrastrutture, pari a euro 1.795.655.

Le disponibilità liquide, pari a euro 2.126.034, sono per la maggior parte depositate sul conto corrente acceso dalla procedura di concordato preventivo e in attesa di riparto a

favore dei creditori. Il rendiconto finanziario evidenzia nel 2025 un decremento delle disponibilità liquide per euro 115.880.

Il bilancio 2025 si compendia nei seguenti valori:

<b><u>Attivo</u></b>	<b><u>31/12/2025</u></b>	<b><u>31/12/2024</u></b>
- Immobilizzazioni immateriali	0	0
- Immobilizzazioni materiali	0	0
- Immobilizzazioni finanziarie	2.811	2.811
- Attivo circolante	7.606.096	8.050.159
- Ratei e risconti attivi	14.525	4.395
<b>Totale attivo</b>	<b>7.623.432</b>	<b>8.057.365</b>

<b><u>Passivo</u></b>	<b><u>31/12/2025</u></b>	<b><u>31/12/2024</u></b>
- Patrimonio Netto:	-6.873.586	-6.885.269
° Capitale sociale	1.109.756	1.109.756
° Altre riserve	-780.064	-780.064
° Perdite a nuovo	-7.214.961	-6.116.476
° Risultato dell'esercizio	11.683	-1.098.485
- Fondi per rischi ed oneri	937.799	809.971
- Fondo T.F.R.	194.793	181.621
- Debiti	13.121.395	13.727.428
- Ratei e risconti passivi	243.031	223.614
<b>Totale passivo</b>	<b>7.623.432</b>	<b>8.057.365</b>

<b><u>Conto Economico</u></b>	<b><u>31/12/2025</u></b>	<b><u>31/12/2024</u></b>
- Valore della produzione	2.384.366	1.375.844
- Costi della produzione	-2.328.775	-2.555.466
- Proventi ed oneri finanziari	-3.023	81.137
- Rettif. di attività finanziarie	0	0
- Imposte dell'esercizio	-40.885	0
<b>- Risultato dell'esercizio</b>	<b>11.683</b>	<b>-1.098.485</b>

#### **Richiami d'informativa**

Richiamiamo l'attenzione ai paragrafi "Premessa" e "Principi di redazione" della nota integrativa, ove i liquidatori illustrano i criteri adottati nella redazione del bilancio annuale di liquidazione e precisano che, per effetto dello stato di liquidazione, è venuto meno il presupposto della continuità aziendale. La valutazione delle poste di bilancio è stata pertanto effettuata secondo il criterio del presunto valore di realizzo per le attività e del valore di estinzione per le passività.

Richiamiamo inoltre l'attenzione su quanto indicato nella parte finale della nota integrativa, al paragrafo "Destinazione del risultato d'esercizio", ove i liquidatori evidenziano che, per effetto dell'utile di esercizio di euro 11.683, che va a parziale copertura delle perdite pregresse, il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 risulta negativo per euro 6.873.586. Viene altresì ricordato che la proposta ai creditori omologata ha previsto la liberazione di VEGA, a prescindere dalla percentuale di soddisfacimento, con conseguente prospettata emersione di sopravvenienze attive idonee a consentire il recupero della maggior parte delle perdite iscritte a bilancio sino a portare a zero il patrimonio netto contabile. I liquidatori propongono di destinare l'utile di esercizio di euro 11.683 a parziale copertura delle perdite pregresse.

Si richiama, infine, l'attenzione sul fatto che la chiusura della liquidazione resta subordinata, da un lato, alla definizione e al completamento delle procedure di vendita degli immobili residui e, dall'altro, alla definizione delle opere di urbanizzazione da trasferire al patrimonio del Comune di Venezia o da mantenere in proprietà condominiale al comprensorio, nonché alla sistemazione del progetto di bonifica. Tali elementi costituiscono i principali fattori di incertezza nella fase conclusiva della liquidazione.

### **Osservazioni e proposte in ordine all'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 2025, così come redatto dal Collegio dei Liquidatori, nonché della proposta di destinare l'utile di esercizio di euro 11.683 a parziale copertura delle perdite pregresse.

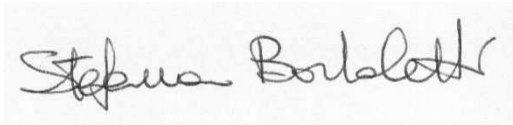
Venezia, 14/04/2026

### **IL COLLEGIO SINDACALE**

Roberto Querci della Rovere



Stefania Bortoletti



Dante Scibilla

