

VEGA - PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO DI VENEZIA SCARL

in liquidazione e concordato preventivo

Sede legale in Venezia - Marghera via delle Industrie 13

Capitale sociale euro 1.109.756,00 i.v.

n.ro iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia e c.f.: 02718360270

(soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia)

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è il primo presentato successivamente alla messa in liquidazione della società che ha avuto inizio in data 17 ottobre 2024 con l'iscrizione al Registro Imprese di Venezia dell'accettazione di carica dei liquidatori: cav. Roberto Ferrara; dott. Massimo Da Re e dott.ssa Valli Zillio, nominati nel corso dell'assemblea straordinaria tenutasi il 30 settembre 2024.

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 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.

Il bilancio di esercizio relativo all'anno 2024 chiude con una perdita di euro 1.098.485, generata principalmente dalla ulteriore svalutazione di euro 1.503.600 operata nell'esercizio per adeguare il valore di libro degli immobili residui destinati alla vendita (euro 4.312.657 nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2023) 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.

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 transitare al patrimonio del Comune di Venezia per poter chiudere immediatamente la liquidazione.

Il dilungarsi di tale definizione esporrebbe infatti la liquidazione al rischio di non disporre delle entrate necessarie per coprire le spese che la permanenza in vita della società richiede.

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 per il riconoscimento dell'importo di euro 600.000 per spese di costruzione 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.

La relativa voce di ricavo di euro 608.000 ha trovato compensazione nella variazione delle rimanenze di pari importo.

Una voce importante di riduzione sia dei ricavi che dei costi per servizi rispetto all'esercizio precedente è relativa alla scomparsa di costi e ricavi a copertura per utilities per gli utenti 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 poste in essere dalla procedura nel 2023.

La società ha cercato di contenere, con discreta efficacia, le spese per servizi e manutenzione, pur garantendo livelli discreti di appetibilità e fruibilità per tutti gli immobili gestiti, nel rispetto del mandato di conservazione del valore immobiliare previsto dal piano di concordato.

E' sempre opportuno sottolineare che gli investimenti effettuati per opere di manutenzione straordinaria su edifici ed impianti non risultano capitalizzabili, data la situazione concordataria della società, ammortizzabili, e pertanto vengono interamente spesi incidendo in modo rilevante sul

risultato economico finale della società.

La presente relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428 del Codice Civile, correda il bilancio d'esercizio.

Attività svolta e fatti salienti dell'esercizio 2024

Attività compiuta per il perseguimento degli obiettivi del piano concordatario.

La società ha regolarmente operato curando la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, la gestione amministrativa del contratto 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 per controllare la tenuta delle bonifiche eseguite e la manutenzione e regolare messa a disposizione delle reti necessarie all'erogazione di acqua, luce, gas, energia elettrica.

Per quanto riguarda le attività di dismissione, la società ha continuato a supportare il Liquidatore Giudiziale per quanto necessario a coltivare eventuali interessamenti spontanei all'acquisto.

Sono continuate nel 2024 le attività a supporto dell'aggregazione delle aziende insediate e delle start up innovative in Cluster al fine di favorire il processo di trasferimento tecnologico e le sinergie.

L'Incubatore ha mantenuto la qualifica di Incubatore Certificato riconosciuto e certificato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy. Al 31 dicembre 2024 negli spazi dell'Incubatore di VEGA (edifici Auriga, Pegaso 1 e Lybra) erano insediate in totale 10 aziende: n. 7 Start up innovative e n. 3 Pmi innovative.

La maggior parte delle start up e pmi opera nel settore ICT, concentrandosi nella ricerca scientifica e sviluppo, nella produzione di software e nella consulenza informatica a 360 gradi, con applicazioni ai settori cultura, formazione, marketing e comunicazione, turismo, parità di genere.

Per quanto riguarda la gestione dell'organismo, è operativo il protocollo di intesa con Fondazione Ca' Foscari, finalizzato alla sinergia nelle attività di sostegno e gestione.

Sono stati realizzati tutti gli interventi di manutenzione straordinaria indifferibili al fine di garantire la funzionalità e fruibilità degli edifici, e soprattutto per mantenere un accettabile livello di qualità dei servizi rivolti agli utenti.

L'insieme degli impianti tecnologici del complesso, nonostante la costante manutenzione ordinaria e straordinaria, a causa della vetustà necessita sempre più spesso di interventi di sostituzione radicale o di rifacimento, che comunque vengono attentamente ponderati ed eseguiti unicamente all'interno delle risorse disponibili a budget.

Durante l'esercizio non sono maturate le decisioni dell'Amministrazione Comunale relative alle opere di urbanizzazione ed all'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

Informativa sulla gestione dell'area Information Technology

Nessuna variazione di rilievo da evidenziare. L'attività prosegue perseguendo ogni forma possibile di contenimento dei costi.

Informativa sulla gestione dell'incubatore

Nel corso del 2024 la società è riuscita a confermare i requisiti di Incubatore Certificato.

Il Modello Organizzativo-Gestionale e Il Codice Etico

La Società nel corso del 2024 ha provveduto agli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa sulla trasparenza D. Lgs n. 33/2013 (<http://www.Vegapark.ve.it/it/modello-231>) ed ha mantenuto l'aggiornamento del modello 231.

Privacy

La società ha proceduto, in conformità alle disposizioni al Regolamento Europeo, a mantenere inalterato lo standard di sicurezza per il trattamento dei dati personali, patrimoniali, sensibili o comunque dei dati identificativi che potrebbero causare danno alla società stessa, anche di immagine, in caso di indebita diffusione.

Risultati dell'esercizio 2024

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva una perdita di esercizio di € 1.098.485. Il conto economico dell'esercizio si riassume nei seguenti dati di sintesi: (dati espressi in migliaia di euro)

conto economico	esercizio 2024	esercizio 2023
A valore della produzione	1.375	2.642
B costi della produzione	2.555	3.432
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-1.180	-790
C- proventi e (oneri) finanziari	81	-24
D- rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	- 1.098	-814
Imposte sul reddito di esercizio	0	0
Perdita dell'esercizio	-1.098	-814

Attività di Direzione e Coordinamento

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia il quale partecipa al capitale sociale, direttamente e indirettamente, per i 60,074%.

Segnaliamo che nell'esercizio non si sono avuti rapporti economici, patrimoniale e contrattuali con il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, salvo per quanto riguarda l'imposta comunale sugli immobili e la tassa sui rifiuti.

Le informazioni economico-patrimoniali del Comune di Venezia sono reperibili sul sito dell'Ente che esercita la direzione e il coordinamento: www.comune.venezia.it e nelle altre informazioni della nota integrativa.

Rapporti con i Soci e società sottoposte al controllo della controllante

Non vi sono annotazioni particolari riguardanti i rapporti con i Soci nella gestione caratteristica di VEGA.

I rapporti economici con alcune società controllate dal Comune di Venezia, che si sostanziano nella prestazione di servizi, sono elencati nella nota integrativa.

Rapporti con società partecipate

Si elencano le partecipazioni detenute dalla società. In nota integrativa sono forniti i dati patrimoniali relativi a tali partecipazioni.

- Expo Venice SpA. Partecipazione detenuta pari allo 0,91%. La società si trova in stato di fallimento. La procedura è attualmente ancora in corso.
- TAG srl: partecipazione detenuta pari allo 0,5%

Informazioni sui principali rischi e incertezze

Per quel che concerne l'analisi e la descrizione dei principali rischi e incertezze si ritiene che essi siano fronteggiabili nell'ambito degli accantonamenti effettuati.

Di seguito si segnalano gli eventuali rischi ed incertezze:

Rischio di credito: è rappresentato dall'esposizione della Società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti; si sottolinea, comunque, che negli anni precedenti la perdita su crediti è rientrata nei limiti degli accantonamenti effettuati.

Non esistono nuove posizioni di crediti insoluti che possano essere considerate a rischio insolvenza o per le quali non sia stato sottoscritto un impegno di riconoscimento e rateizzazione del credito.

Rischio tassi di interesse e di cambio: la procedura di concordato preventivo ha sospeso tutti gli affidamenti bancari in essere, pertanto attualmente la società non utilizza ulteriori risorse finanziarie

esterne sotto forma di debito verso il sistema bancario e impiega la liquidità disponibile nell'ambito della propria attività produttiva e gestionale. La Società, non operando con l'estero e non utilizzando valute al di fuori dell'euro, non è soggetta a eventuali rischi di cambio.

Rischi di natura finanziaria: La Società non ha effettuato operazioni speculative. La Società non ha sottoscritto contratti di derivati.

Rischio derivante dall'andamento del mercato: riferimento deve essere fatto a quanto già esposto nella presente relazione e nel Piano di concordato.

Rischi da cause legali: non sono registrati nuovi contenziosi tali da dettare necessità di incremento accantonamenti.

Ambiente e Personale

In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428 c. 2 C.C., si precisa che la Società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro.

A tutto il 31 dicembre 2024 il personale dipendente risulta composto da 5 unità, con le mansioni specificate sotto:

- 1 (Impiegato) dedicati alla attività di amministrazione e controllo, part time;
- 3 (Impiegati) dedicati all'attività immobiliare (di cui una unità parzialmente distaccata presso altra società controllata dal Comune di Venezia; di queste, due unità part time ed una full time);
- 1 (Impiegato) full time dedicato alle attività ICT.

Altre informazioni richieste dall'art. 2428 C.C.

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Marghera Venezia e non esistono sedi secondarie. Si precisa che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del Codice Civile, la Società non possiede né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti. Non risultano acquistate o vendute nel corso dell'esercizio 2024, anche per interposta società fiduciaria o persona, azioni o quote di società controllanti o che comunque partecipano alla Società.

Altri indicatori di risultato

Si allegano alla presente relazione lo stato patrimoniale riclassificato (Allegato "A") e il conto economico riclassificato (Allegato "B").

Evoluzione prevedibile della gestione

Con l'imminente atto di cessione dell'intero patrimonio residuo della società a completamento della procedura di vendita competitiva dell'11 aprile 2025 diventa indifferibile la definizione delle opere di urbanizzazione che dovranno rimanere di proprietà condominiale al comprensorio e di quanto

invece deve transitare al patrimonio del Comune di Venezia per poter chiudere con celerità la liquidazione.

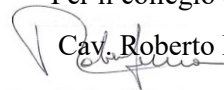
Considerazioni conclusive e proposte del Collegio dei Liquidatori
--

Signori Soci,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, che presenta una perdita di Euro 1.098.485.

Marghera (VE), 27.05.2025

Per il collegio dei liquidatori


Cav. Roberto Ferrara

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società