

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

Sede in San Marco n. 4136 30124 VENEZIA (VE)
Capitale sociale Euro 10.860.240,00 I.V.
Reg. Imprese 00351420278 – REA 38983

SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL “COMUNE DI VENEZIA”

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017

INDICE

<i>RELAZIONE SULLA GESTIONE</i>	<i>pag.</i>	3
Condizioni operative e sviluppo dell'attività.....	<i>pag.</i>	3
Andamento della gestione.....	<i>pag.</i>	4
Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle.....	<i>pag.</i>	8
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, c. 2, p. 6 <i>bis</i> C.C.....	<i>pag.</i>	8
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.....	<i>pag.</i>	9
Evoluzione prevedibile della gestione.....	<i>pag.</i>	9
Documento programmatico della sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni.....	<i>pag.</i>	9
Obblighi introdotti con il D.Lgs 17 agosto 2016 n. 175.....	<i>pag.</i>	10
Destinazione del risultato d'esercizio.....	<i>pag.</i>	16
Conclusioni.....	<i>pag.</i>	16
<i>BILANCIO D'ESERCIZIO E NOTA INTEGRATIVA IN FORMATO XBRL</i> ¹	<i>pag.</i>	17
<i>BILANCIO D'ESERCIZIO</i>	<i>pag.</i>	1
Stato Patrimoniale.....	<i>pag.</i>	2
Conto Economico.....	<i>pag.</i>	3
Rendiconto Finanziario.....	<i>pag.</i>	5
<i>NOTA INTEGRATIVA</i>	<i>pag.</i>	7
Premessa.....	<i>pag.</i>	7
Criteri di formazione.....	<i>pag.</i>	7
Criteri di valutazione.....	<i>pag.</i>	7
Nota integrativa Attivo.....	<i>pag.</i>	11
Nota integrativa Passivo e patrimonio netto.....	<i>pag.</i>	19
Nota integrativa Conto Economico.....	<i>pag.</i>	24
Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.....	<i>pag.</i>	31
Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite.....	<i>pag.</i>	30
Nota integrativa parte finale.....	<i>pag.</i>	32

¹ L'indice riprende la numerazione da pagina 1 in quanto il bilancio d'esercizio e la nota integrativa in formato xbrl, per disposizione di legge, è un unico documento con una propria numerazione.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2017 riporta un risultato positivo pari a Euro 41.162

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra società opera nell'ambito degli obiettivi dell'amministrazione comunale di Venezia, con lo scopo di intervenire sui problemi della tensione abitativa, della deindustrializzazione, della carenza di infrastrutture urbane e di servizio.

Inoltre, la società ha come oggetto l'acquisto, la permuta, la gestione, la locazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di fondi rustici e urbani o di costruzioni di qualsiasi natura, nonché il compimento di tutte le attività materiali o giuridiche connesse alla proprietà immobiliare della stessa società.

Il capitale sociale di euro 10.860.240,00 è così posseduto:

socio	capitale sociale	% di possesso
Comune di Venezia	10.808.589,18	99,52%
Azienda Veneziana della Mobilità SpA	51.650,82	0,48%

La società ha svolto la propria attività avendo particolare riguardo al mantenimento dei ricavi correlati alla gestione del proprio patrimonio immobiliare, volta alla massimizzazione dei proventi derivanti da detta gestione, in aderenza agli indirizzi del socio Comune di Venezia.

Descrizione del risultato di esercizio

La società, ha chiuso l'esercizio 2017 con un utile pari ad euro 41.162.

Il risultato è frutto della vendita dell'immobile Palazzo Donà che ha determinato un importante plusvalore rispetto al costo di acquisto che ha consentito di poter assorbire alcune partite di natura non ordinaria che hanno influito negativamente ed in misura rilevante sul risultato d'esercizio: le componenti di natura non ordinaria che hanno avuto un impatto negativo sul conto economico sono:

- o la svalutazione del valore della partecipazione della controllata Vega Scarl in quanto ha determinato un costo per 454.699;
- o la svalutazione di alcune aree iscritte tra le rimanenze per euro 644.690;
- o l'accantonamento al fondo svalutazione crediti commerciali per euro 79.338;

Tali poste hanno determinato complessivamente un effetto negativo per euro 1.178.727.

Nel corso dell'esercizio la società ha proseguito la propria attività di valorizzazione dell'area "Mattuglie – Gazzera" ultimando i lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed in particolare la costruzione dell'edificio, il quale al termine dei lavori sarà costituito da 60 alloggi destinati al *social housing*.

Si è provveduto alla cessione degli immobili e delle aree di proprietà quali "Palazzo Donà" ed aree di Mattuglie.

Inoltre la società ha provveduto alla messa in vendita di tutti gli immobili ed aree acquistate dal Fondo Città di Venezia.

Si ricorda che l'acquisto di questi immobili è avvenuta nel corso del 2016 mediante l'accollo del mutuo ipotecario con Unicredit del Fondo.

La gestione economica dell'esercizio 2017 evidenzia ancora la stretta dipendenza della società alla conclusione di vendite, senza delle quali con le attività ordinarie non si raggiunge il risultato d'esercizio positivo.

L'operazione di acquisto degli immobili del Fondo Città di Venezia ha irrigidito il bilancio societario, aumentandone i costi per oneri finanziari e per oneri tributari (IMU). Si ricorda che la società, nel budget dell'operazione specifica, ha pianificato le vendite dei beni acquisiti nel corso di un quinquennio.

I costi dell'esecuzione delle opere del progetto dell'area "Mattuglie – Gazzera" trovano la loro rappresentazione in bilancio ma non incidono sul risultato dell'esercizio in quanto sono stati portati ad incremento del valore dell'area, sia per la parte classificata tra le rimanenze, in quanto destinata alla vendita, sia per la parte classificata tra le immobilizzazioni in quanto destinata ad investimento duraturo per la società.

Allo stato si può ritenere che nel corso del 2018 l'ive possa concretizzare le vendite programmate, utili a garantire

l'equilibrio economico finanziario della società.

Fatti di rilievo avvenuti durante l'esercizio

Operazioni societarie

Nel corso del 2017 non sono avvenute acquisizioni di partecipazioni.

Al termine dell'esercizio, in seno alle perdite patite delle partecipate Vega [sulla base delle informazioni in possesso della società alla data di redazione del bilancio], si è provveduto ad adeguare il valore delle partecipazioni al loro valore della perdita patita dalla controllata.

Si evidenzia che la svalutazione della partecipazione Vega tiene conto dei minusvalori rappresentati in bilancio e nelle perizie che lo supportano, ma non dei plusvalori latenti, anch'essi indicati nelle medesime perizie, ciò per effetto del principio della prudenza.

La società Mei Srl nel corso del 2017 è stata estinta ed è stato approvato il bilancio finale di liquidazione ed il relativo piano di riparto.

Attività svolte

Nel corso dell'esercizio 2017 si è provveduto a vendere, come già sopra evidenziato, palazzo Donà e l'Umi 6 di Mattuglie. E' stato inoltre sottoscritto in preliminare di vendita relativo all'Umi 4.

La società ha proseguito ed ultimato le opere ed i lavori per l'intervento residenziale di via Mattuglie – Chirignago, cofinanziato dalla Regione del Veneto al PRUAcs.

L'operazione di urbanizzazione è finalizzata alla costruzione di 60 alloggi destinati al *social housing*, unitamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di invarianza idraulica per tutto il Piano Particolareggiato.

Gli edifici residenziali sono serviti da una centrale di teleriscaldamento a gas che verrà gestita da Veritas. E' previsto che l'impianto serva tutti gli edifici previsti in zona, oltre alla vicina piscina e plessi scolastici comunali confinanti.

Al termine dei lavori, l'area relativa al verde, ai parcheggi, all'invarianza idraulica e alle reti tecnologiche sarà ceduta al Comune.

L'intervento, è stato gestito dalla società, che si avvale per la parte relativa alla Direzioni Lavori di Insula, società del gruppo Comune di Venezia e di cui anche IVE possiede una piccola partecipazione, dando così corso alle indicazioni del socio relativamente all'attivazione di sinergie tra società controllate.

Contenziosi

La società, assistita dal Prof. Sicchiero, ha attivato alcuni procedimenti per la riscossione coatta di alcuni crediti, soprattutto con inquilini morosi.

Si segnala che nel corso del 2017 Fincantieri SpA ha notificato un atto di citazione avente ad oggetto la compravendita di un complesso immobiliare costituito da un'area industriale, con sovrastanti fabbricati nonché undici silos, sita a Venezia, a Porto Marghera, della superficie complessiva catastale di metri quadrati 70.145 avvenuta in data 15.6.2007.

Fincantieri, con l'atto di citazione sopra indicato, chiede al Tribunale adito di dichiarare la risoluzione del contratto di compravendita, con restituzione del prezzo, quindi condannare IVE Srl alla rifusione dei danni.

La società ha dato prontamente mandato al proprio legale al fine di procedere alla valutazione delle richieste di Fincantieri SpA e del rischio sotteso all'atto ricevuto, quindi procedere alla difesa costituendosi in giudizio.

Il rischio di soccombenza, secondo la valutazione del legale che assiste la società, è stato ritenuto remoto.

Andamento della gestione

Andamento economico aziendale

La società non opera direttamente sul territorio costruendo e vendendo appartamenti, bensì si colloca come interlocutore di soggetti investitori che svolgono operazioni di riqualificazione del territorio e costruzione di immobili; pertanto, con il venir meno di questi interlocutori le attività faticano a portare ricavi.

Le entrate certe derivano dall'attività di locazione del Teatro Toniolo, degli appartamenti e delle aree agricole.

Andamento economico generale

L'economia italiana nel corso di questi anni è caratterizzata da evidenti difficoltà sia a livello interno che esterno.

In particolar modo vi è una situazione di stallo nel settore in cui opera la società, unitamente alla stretta del credito effettuato dalle banche che non agevola i nuovi investimenti nel comparto immobiliare.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

La Immobiliare Veneziana, non opera in un “mercato ordinario” bensì, per la sua particolarità il mercato può considerarsi “ristretto”, rappresentato sostanzialmente dalla realizzazione di progetti di urbanizzazione di grandi aree, i quali, una volta realizzati in aderenza agli indirizzi dell’amministrazione competente (Comune di Venezia), vengono messi a gara per l’individuazione del soggetto attuatore che eseguirà le opere di costruzione e la successiva vendita. La domanda del mercato della società è quindi formata soprattutto da grandi operatori e/o fondi di investimento, questo anche in considerazione della particolarità delle aree in vendita e della specificità degli insediamenti immobiliari che dovrebbero essere costruiti.

In ordine al particolare momento del mercato si rimanda a quanto sopra indicato.

Comportamento della concorrenza

La società, per la particolare atipicità dei complessi immobiliari che gestisce, si può posizionare in un mercato con “concorrenza particolare”.

Con riferimento all’attività di vendita di terreni, la grande offerta attuale a fronte della scarsa domanda del mercato immobiliare, limita l’attività della società che pur avendo un importante patrimonio immobiliare non è riuscita a sviluppare al meglio. Il progetto di social housing nell’area di via Mattuglie, il cui collaudo è avvenuto nel 2018, risulta essere il primo importante intervento SH nel territorio della terraferma veneziana.

La vendita degli altri beni, anche con destinazioni diverse dal residenziale, a causa dell’incertezza e della prudenza degli investitori in questo contesto storico frena le intenzioni di avviare e portare nuove iniziative immobiliari.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

La società vigila periodicamente sull’andamento dell’attività.

Nel settore immobiliare si rilevano modeste tensioni e ciò è principalmente dovuto alla nota recessione economica che grava sull’economia reale.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
valore della produzione	2.841.375	22.039.047	3.108.713
marginale operativo lordo	1.055.213	(1.278.026)	(972.264)
Risultato prima delle imposte	331.701	(457.583)	(68.475)

Il valore della produzione nel 2017 testimonia il buon risultato dell’esercizio mentre si segnala che il dato 2016 è viziato dall’incremento delle rimanenze determinato dalle operazioni di acquisto avvenute nel 2016 di alcuni immobili, quali Palazzo Donà e gli Immobili del Fondo Città di Venezia.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell’esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi netti	7.740.902	488.630	7.252.272
Costi esterni	6.331.247	1.457.724	4.873.523
Valore Aggiunto	1.409.655	(969.094)	2.378.749
Costo del lavoro	354.442	308.932	45.510
Margine Operativo Lordo	1.055.213	(1.278.026)	2.333.239
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	199.685	197.273	2.412
Risultato Operativo	855.528	(1.475.299)	2.330.827
Proventi diversi	281.412	2.332.832	(2.051.420)
Proventi e oneri finanziari	(343.465)	(253.779)	(89.686)
Risultato Ordinario	793.475	603.754	189.721
Rivalutazioni e svalutazioni	(461.774)	(1.061.337)	599.563
Risultato prima delle imposte	331.701	(457.583)	789.284
Imposte sul reddito	290.539		290.539
Risultato netto	41.162	(457.583)	498.745

- Il Valore aggiunto deriva dal confronto fra la somma del fatturato aziendale (A.1 del conto economico) ed i costi esterni, derivanti dalla somma algebrica dei costi di acquisto di materie prime, dei costi per servizi, per godimento di beni di terzi e degli oneri diversi di gestione (B.6 +-B.11 -+A.2-+ A3+B.7+ B.8+B.14+B.10d);
- (ii) il Margine operativo lordo è definito come il risultato prima degli ammortamenti (B.10a+B.10b+B.10c) del conto economico) ed accantonamenti per rischi o altri accantonamenti (B.12 e B.13 del conto economico), degli oneri/proventi finanziari netti, dei componenti straordinari e delle imposte sul reddito di competenza;
- (iii) il risultato operativo, è definito come il risultato d'esercizio, rimontato degli oneri/proventi finanziari netti, dei componenti straordinari e delle imposte sul reddito di competenza.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.127	806	321
Immobilizzazioni materiali nette	19.521.049	19.396.353	124.696
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	3.137.859	3.471.634	(333.775)
Capitale immobilizzato	22.660.035	22.868.793	(208.758)
Rimanenze di magazzino	25.337.914	30.518.853	(5.180.939)
Crediti verso Clienti	93.944	155.500	(61.556)
Altri crediti	1.145.167	1.496.136	(350.969)
Ratei e risconti attivi	30.874	65.959	(35.085)
Attività d'esercizio a breve termine	26.607.899	32.236.448	(5.628.549)
Debiti verso fornitori	2.349.142	3.019.773	(670.631)
Acconti	2.763.685	4.346.526	(1.582.841)
Debiti tributari e previdenziali	323.111	13.501	309.610
Altri debiti	368.749	4.319.701	(3.950.952)
Ratei e risconti passivi	67.042	53.266	13.776
Passività d'esercizio a breve termine	5.871.729	11.752.767	(5.881.038)
Capitale d'esercizio netto	20.736.170	20.483.681	252.489
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	133.666	152.387	(18.721)
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)	14.620	14.639	(19)
Altre passività a medio e lungo termine	6.265.054	6.378.069	(113.015)
Passività a medio lungo termine	6.413.340	6.545.095	(131.755)
Capitale investito	36.982.865	36.807.379	175.486
Patrimonio netto	(11.967.067)	(11.925.903)	(41.164)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(17.779.392)	(19.824.581)	2.045.189
Posizione finanziaria netta a breve termine	(7.236.408)	(5.056.896)	(2.179.512)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(36.982.867)	(36.807.380)	(175.487)

Si ricorda che IVe svolge attività di "immobiliare mista", in quanto effettua attività:

- "di immobiliare di costruzione e compravendita" (costruzione – ristrutturazione – riqualificazione - valorizzazione di aree e fabbricati destinati alla vendita);
- "di immobiliare di gestione" (gestione di patrimoni immobiliari, per lo più tramite loro concessione in locazione a terzi).

Il bilancio proposto, in ossequio ai dettami dei principi contabili, ha distinto i beni, ritenuti strategici, da mantenere nella voce delle immobilizzazioni materiali, da quelli da valorizzare e/o da vendere, che vanno appostati a rimanenze

finali.

Da quanto esposto nella tabella si evince che:

- le attività d'esercizio a breve termine sono diminuite per effetto principalmente della riduzione delle rimanenze, dovuto in primis alla cessione di Palazzo Donà e dell'Umi 6.
- che le passività a breve termine sono diminuite a seguito del pagamento del debito nei confronti del Comune di Venezia per l'acquisto di Palazzo Donà e per la riduzione di alcuni fidi Bancari.
- l'indebitamento finanziario della società è comunque importante e fino a che non saranno concretizzate le vendite prospettate, è soggetta ad una tensione finanziaria.

La società per far fronte a tale situazione ha posto in vendita diverse aree costituenti il proprio patrimonio e per le quali si sono registrate delle manifestazioni d'interesse, il cui realizzo si prospetta per l'anno 2018.

A migliore descrizione dello stato di solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti. Tali indici sono ripresi e analizzati con maggior dettaglio nel paragrafo "Obblighi introdotti con il D. Lgs. 17 agosto 2016 n. 175 "Nuovo Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica".

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Margine primario di struttura	(10.513.099)	(10.942.890)	(10.573.055)
Quoziente primario di struttura	0,53	0,52	0,54
Margine secondario di struttura	13.679.633	15.426.786	5.587.613
Quoziente secondario di struttura	1,61	1,67	1,24

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017, era la seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi bancari	157.741	1.796.201	(1.638.460)
Denaro e altri valori in cassa	227	467	(240)
Disponibilità liquide	157.968	1.796.668	(1.638.700)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	4.466.403	6.459.199	(1.992.796)
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	2.927.973	394.365	2.533.608
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	7.394.376	6.853.564	540.812
Posizione finanziaria netta a breve termine	(7.236.408)	(5.056.896)	(2.179.512)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			

Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	17.779.392	19.824.581	(2.045.189)
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(17.779.392)	(19.824.581)	2.045.189
Posizione finanziaria netta	(25.015.800)	(24.881.477)	(134.323)

In ordine alla variazione negativa della posizione finanziaria netta si segnala che il suo decremento riguarda sia la posizione finanziaria a breve termine che quella a lungo.

La liquidità è servita per far fronte alle proprie obbligazioni e per alimentare la gestione caratteristica della società con particolare riguardo al progetto Mattuglie.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Liquidità primaria	0,11	0,19	0,21
Liquidità secondaria	2,02	1,83	1,77
Indebitamento	3,12	3,76	1,45
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,61	1,67	1,01

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle:

- con il socio controllante, Comune di Venezia, è in corso il contratto di locazione del Teatro Toniolo per il quale la società riceve il canone di locazione e il ristorno di tutti i lavori di manutenzione "ordinaria" che vengono richiesti dal Comune per mantenere efficiente il teatro. Nel corso dell'anno 2018 il contratto verrà ridiscusso con la contro parte e si ritiene che possa portare maggiori profitti alla società
- nel corso dell'esercizio si è provveduto ad approvare il bilancio finale di liquidazione ed il piano di riparto della società partecipata Marghera Eco Industries SRL.
- con il consorzio Urban, catalogato tra le società controllate, in quanto si detengono diritti tali da controllare l'assemblea ordinaria, si intrattiene esclusivamente il riaddebito del costo del consorzio, ciò ai sensi dello statuto.
- nel corso dell'esercizio la società ha estinto il debito nei confronti del Comune di Venezia per l'acquisto dell'immobile Palazzo Donà. Acquisto che è avvenuto nel corso del 2016 a condizioni di mercato e sulla base di valori peritati da terzi soggetti indipendenti.
- la società ha un contratto di servizi avvenuti a valori di mercato con la società partecipata Insula (società del Gruppo Comune di Venezia) per le attività di direzione lavori, sicurezza e assistenza al RUP per la realizzazione dell'intervento Pruacs Mattuglie.

Si può affermare che i rapporti sopra indicati, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria. Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

- valutazione della regolarità degli incassi dei crediti;
- verifica puntuale delle condizioni bancarie e dei tassi applicati;
- verifica del puntuale pagamento dei debiti al fine di evitare l'applicazione di interessi moratori;
- gestione dei flussi finanziari previsionali.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità è pari all'ammontare del fondo rischi su crediti, che puntualmente viene stimato. Sul punto, le uniche criticità si riscontrano sul pagamento di alcuni affitti passivi in quanto alcuni conduttori appartengono a fasce sociali particolarmente critiche: anziani - disoccupati.

Le principali garanzie collaterali ottenute e gli altri strumenti di sostanziale garanzia ottenuti, specialmente ove è più critica la gestione del credito, sono i depositi cauzionali dovuti per contratto.

Rischio di liquidità

La società nel corso del 2016 ha provveduto a porre in essere importanti operazioni immobiliari che hanno drenato liquidità inoltre la società ha aumentato la propria esposizione finanziaria con l'accollo di un mutuo che verrà sostenuto come previsto nel piano quinquennale approvato dai soci, con gli incassi derivanti dalla vendita degli immobili. Nel corso del 2017 ha fatto adempiuto alle proprie obbligazioni e potrà continuare a far fronte ai propri impegni finanziari se realizzerà il piano di vendite programmato.

Rischio di mercato

La società si inserisce in un mercato difficile, pertanto la realizzazione di ricavi e quindi di liquidità in entrata dipende dalle operazioni immobiliari che via via vanno a concludersi, talvolta le operazioni hanno gestazioni molto lunghe, anche ultrannuali.

La società non ha emesso alcun strumento finanziario.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si registrano alcune manifestazioni di interesse importanti che hanno ad oggetto immobili e terreni posseduti da IVE e oggetto di dismissione.

Si evidenzia che sulla base di un atto di indirizzo dell'Amministrazione Comunale, IVE srl ha sottoscritto ed implementato nei primi mesi del 2018 una sinergia operativa con VEGA ed Insula, procedendo anche alla condivisione della figura del direttore generale.

Non si segnalano altre operazioni o fatti che possano influire sul risultato dell'anno 2017, anche in ordine a principi dettati dagli artt. 2423 e 2423 *bis* del codice civile.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Piano di razionalizzazione delle partecipazioni approvato dal Commissario Straordinario del Comune in data 31.03.2015 affida la società il ruolo di capofila del polo Immobiliare del Gruppo Città di Venezia, concentrando in essa il possesso delle partecipazioni in società immobiliari, al fine di ottenere un maggior coordinamento e sinergia delle iniziative attivate e gestite dall'Amministrazione in questo settore.

La gestione corrente è concentrata, come evidenziato, nella definizione dei piani di *social housing* già avviati oltre alla gestione dei beni aziendali, Teatro Toniolo e dei beni "appartamenti" ricevuti con la fusione per incorporazione della Patrimonio Ive Srl, ed alla ultimazione del progetto Pruacs Mattuglie con la messa al bando per le locazioni degli alloggi Mattuglie.

Prosegue inoltre l'azione di vendita delle aree che nonostante il contesto congiunturale del mercato appare dare qualche risultato.

La società come precedentemente illustrato ha posto in vendita gli Immobili acquisiti dal Fondo Città di Venezia.

Documento programmatico sulla sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate.

In particolare si segnala che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile.

La società non rileva nella sua attività alcun rischio ambientale, così come nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni.

Inoltre la società sta concludendo le procedure aziendali utili all'approvazione delle procedure di cui al D.Lgs. 231/2001 in tema di responsabilità amministrativa e quelle di cui alla L. 190/2012 in tema di anticorruzione.

Obblighi introdotti con il D. Lgs. 17 agosto 2016 n. 175 "Nuovo Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica"

OVE NON INDICATO I RIFERIMENTI NORMATIVI SONO RELATIVI AL D. LGS. 175/2016.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

Art. 6, comma 2

"Predisposizione di specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale"

Al fine di predisporre dei programmi specifici di valutazione del rischio di crisi aziendale, la società ha ritenuto di basare la sua valutazione, sulla base dei dati forniti dal bilancio di esercizio e quindi da una serie di indicatori che possono aiutare la *governance* e il Socio alla valutazione del rischio di crisi aziendale proprio dell'attività svolta dalla controllata pubblica.

L'analisi per indici sul bilancio di esercizio, consente di avere alcuni indicatori importanti che rappresentano lo stato del patrimonio, il risultato economico e la finanza societaria, così da consentire una analisi costruita su elementi storico statistici atti ad individuare gli scostamenti e comprendere se vi siano dei rischi di crisi.

Preliminarmente va ricordato che l'esercizio 2016 per la società è stato un esercizio influenzato di importanti investimenti, per oltre 19.000.000 euro, relativi all'acquisto di immobili classificati al termine dell'esercizio tra le rimanenze.

Si procede quindi alla spiegazione del dato 2017 e, ove possibile, del raffronto sul 2016 e 2015.

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Indici finanziari			
Liquidità primaria	0,11	0,19	0,21
Liquidità secondaria	2,02	1,83	1,77
Indici di rotazione (espressi in giorni)			
Rotazione rimanenze	1.784,89	- 56.283,38	- 5.419,23
Rotazione crediti	7,92	202,44	353,19
Rotazione debiti	4.686,97	225,74	1.741,27
Indici reddituali			
R.O.E. netto	-	-	-
R.O.E. lordo	0,03	-	-
R.O.I.	0,02	0,02	0,01
Margine operativo lordo (Mol o Ebitda)	1.055.213,00	- 1.278.026,00	- 972.264,00
Reddito operativo (Ebit)	1.136.940,00	857.533,00	356.621,00
Indici di produttività			
Utile operativo su dipendenti	189.490,00	142.922,00	71.324,00
Utile netto su dipendenti	6.860,00	- 76.264,00	- 13.695,00
Ricavi vendite e prestazioni su dipendenti	1.290.150,00	81.438,00	98.934,00
Indici di solidità			
Indice di indebitamento	3,12	3,79	1,45
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,61	1,67	1,01
Margini di tesoreria	- 11.854.891,00	- 15.092.067,00	- 5.713.655,00
Margine di disponibilità	- 10.513.099,00	- 10.942.890,00	- 10.573.055,00
Capitale circolante	13.483.023,00	15.426.786,00	5.587.613,00
Margine primario di struttura	- 10.513.099,00	- 10.942.890,00	- 10.573.055,00

Quoziente primario di struttura	0,53	0,52	0,54
Margine secondario di struttura	13.679.633,00	15.426.786,00	5.587.613,00
Quoziente secondario di struttura	1,61	1,67	1,24

Si procede con l'analisi degli indici proposti:

INDICI FINANZIARI

Liquidità primaria

Il risultato

La liquidità primaria non è soddisfacente. Il dato migliorerà nel corso del 2018 in seno alle vendite programmate dalla società. Le entrate delle vendite ridurrà l'indebitamento a breve della società.

Tale indice è da mettere in relazione con quelli del "margine di tesoreria", "margine di disponibilità" e capitale circolante".

Spiegazione

Misura la capacità di soddisfare in modo ordinato le obbligazioni derivanti dall'indebitamento a breve. In una situazione finanziaria equilibrata l'indice dovrebbe tendere a 1, valore che esprime un'equivalenza tra i debiti a breve e le risorse finanziarie disponibili per soddisfarli. Un valore dell'indice superiore a 1 denota una buona liquidità. Se l'indice è di molto inferiore all'unità significa che l'indebitamento a breve supera in modo preoccupante le risorse che dovrebbero fronteggiarlo per poterlo soddisfare.

Condizioni

L'indice migliora se vengono aumentate le liquidità immediate (cassa, liquidità bancarie, titoli, ecc.) e/o la liquidità differita (crediti commerciali a breve termine, crediti finanziari a breve termine, crediti diversi a breve) e/o se vengono diminuite le passività correnti (debiti commerciali a breve, anticipi da clienti, debiti finanziari v/s terzi a breve, ecc.).

Controindicazioni

All'aumentare della liquidità immediata, differita e del magazzino peggiorano tendenzialmente i giorni di credito ai clienti, il ROA, il *leverage* o grado di dipendenza finanziaria, il *turnover* e il rapporto *cash flow/attivo*.

Al diminuire dei debiti peggiorano tendenzialmente i giorni di credito dai fornitori.

Liquidità secondaria

Il risultato

La liquidità secondaria è buona. Tale indice è da mettere in relazione con quelli del "margine di tesoreria", "margine di disponibilità" e capitale circolante".

Il dato 2017, anche se buono in quanto tendente superiore a 2, è fortemente condizionato dal valore d'iscrizione a bilancio delle rimanenze.

Spiegazione

Tale indice fa riferimento al concetto di capitale circolante netto, e cioè alla relazione fra attività disponibili (numeratore) e passività correnti (denominatore) di cui anziché calcolare la differenza, determina il quoziente.

Alla base di questo indice vi è l'ipotesi che le rimanenze, pur rientrando tra le attività disponibili, non possano tramutarsi completamente entro l'anno in liquidità. Per potersi ritenere soddisfacente l'indice deve essere un valore compreso tra 1 e 2, a seconda che il "peso" relativo del magazzino sulle attività correnti sia più o meno elevato.

Condizioni

L'indice migliora se vengono aumentate la liquidità immediata (cassa, liquidità bancarie, titoli, ecc.) e/o la liquidità differita (crediti commerciali a breve termine, crediti finanziari a breve termine, crediti diversi a breve) e/o il valore di magazzino, e /o se vengono diminuite le passività correnti, debiti commerciali a breve, anticipi da clienti, debiti finanziari v/s Banche a breve, debiti finanziari v/s terzi a breve, ecc.).

Controindicazioni

all'aumentare della liquidità immediata, differita e del magazzino peggiorano tendenzialmente i giorni di credito ai clienti, il ROA, il *leverage* o grado di dipendenza finanziaria, il *Turnover* e il rapporto *Cash flow/Attivo*. Al diminuire dei debiti peggiorano tendenzialmente i giorni di credito dai fornitori.

INDICI DI ROTAZIONE (espressi in giorni)

Rotazione delle rimanenze

Il risultato

Il dato 2017 è positivo per effetto delle vendite del bene Palazzo Donà. Si ritiene che il dato sarà buono anche per l'anno 2018 se saranno rispettate le vendite programmate.

Spiegazione

Questo indice segnala la velocità di rinnovo del capitale investito nelle rimanenze di magazzino, espressa in numero

di giorni.

Condizioni

L'indice migliora all'aumentare dei ricavi e/o al diminuire del magazzino.

Controindicazioni

Al diminuire del magazzino, peggiorano tendenzialmente la liquidità corrente e il circolante finanziario da banche.

Rotazione crediti

Il risultato

Il dato non è significativo per IVE, in quanto il risultato è condizionato dalla voce crediti tributari i cui incassi hanno tempi lunghi. I crediti relativi all'attività di affitto degli immobili hanno tempi di incasso assai più ridotti.

Spiegazione

Questo indice segnala la velocità di incasso dei crediti espressa in numero di giorni. Nei crediti vengono comprese anche le cambiali attive.

Condizioni

L'indice migliora se vengono diminuiti i crediti commerciali a breve termine, cioè i giorni di pagamento concessi alla clientela

Controindicazioni

Al diminuire dei crediti commerciali a breve termine, vengono tendenzialmente peggiorati gli indici di tesoreria.

Rotazione debiti

Il risultato

Il dato è di scarsa significatività per IVE in quanto i debiti di IVE sono relativi all'acquisto di beni immobili il cui valore è rilevante rispetto ai costi indicati alla voce B6 e B7 e B8 del C.E..

Spiegazione

Questo indice segnala la velocità di pagamento espressa in numero di giorni. Nei debiti vengono comprese anche le cambiali passive; negli acquisti sono considerati anche i servizi e il godimento di beni di terzi.

Condizioni

L'indice migliora se aumentano i debiti commerciali a breve termine in relazione ad una diminuzione del valore di acquisto delle materie prime e dei servizi. E' possibile migliorare l'indice aumentando i giorni di dilazione di pagamento concessi dai fornitori.

Controindicazioni

Al crescere dei debiti commerciali a breve peggiora l'indice di liquidità immediata e tendenzialmente quello di liquidità corrente.

INDICI REDDITUALI

R.O.E. netto

Il risultato

L'indice non è calcolabile

Legenda

Se l'indice è minore di 0 la formula è considerata nulla.

Spiegazione

Il rapporto misura la redditività del capitale proprio. Per giudicare se il Roe è remunerativo è necessario metterlo a confronto con il rendimento (costo, opportunità di investimenti alternativi in altre imprese o in impieghi finanziari quali BOT, CCT, ecc.).

Condizioni

Per migliorare l'indice è necessario migliorare l'utile netto rettificato.

R.O.E. lordo

Il risultato

L'indice è molto vicino allo zero per cui rileva la scarsa redditività del capitale proprio, anche se il dato è influenzato da alcuni costi di natura straordinaria come la svalutazione della partecipazione di Vega Scarl.

Legenda

Se l'indice è minore di 0 la formula è considerata nulla.

Spiegazione

Il rapporto misura la redditività del capitale proprio. Per giudicare se il Roe è remunerativo è necessario metterlo a confronto con il rendimento (costo, opportunità di investimenti alternativi in altre imprese o in impieghi finanziari quali BOT, CCT, ecc.).

Condizioni

Per migliorare l'indice è necessario migliorare l'utile netto rettificato.

R.O.I.

Il risultato

L'indice è molto vicino allo zero per cui il dato rileva lo scarso rendimento dell'intero capitale investito.

Legenda

Se l'indice è minore di 0 la formula è considerata nulla.

Spiegazione

Questo indice rapporta il reddito operativo al capitale investito nell'attività tipica svolta (escludendo quindi eventuali partecipazioni, immobili affittati, ecc.). Il rapporto evidenzia il rendimento dell'intero capitale investito. Poiché il Roi prescinde dai risultati economici delle gestioni finanziarie, atipica patrimoniale, straordinaria e fiscale, esprime l'efficienza reddituale intrinseca dell'impresa.

L'indice deve essere confrontato con il costo medio ponderato del denaro sia a breve che a medio termine, che rappresenta il valore minimo che deve raggiungere la redditività.

E' conveniente indebitarsi per finanziare i nuovi investimenti se il Roi è maggiore di tale costo medio, mentre non lo è nel caso contrario.

Condizioni

Per incrementare il valore dell'indice è necessario:

1. aumentare la redditività delle vendite e/o il tasso di rotazione del capitale investito, ossia il numero di cicli di produzione che si ripetono nel corso di un esercizio;
2. ridurre l'indebitamento finanziario dell'azienda.

Controindicazioni

La riduzione dei debiti finanziari a medio lungo termine significa peggiorare tendenzialmente l'indice di struttura lordo.

Margine operativo lordo (Mol o Ebitda)

Il risultato

Il dato è positivo in quanto la società ha ottenuto un buon risultato dall'attività caratteristica.

Spiegazione

Il Margine Operativo Lordo (MOL) è un indicatore di redditività che evidenzia il reddito di un'azienda basato solo sulla sua gestione operativa, quindi senza considerare gli interessi (gestione finanziaria), le imposte dirette (gestione fiscale), il deprezzamento di beni e gli ammortamenti.

Reddito Operativo

Il risultato

Il risultato è maggiormente positivo rispetto al MOL in quanto nel dato sono inclusi le voci di ricavo iscritte nel C.E. in A5.

Spiegazione

Il Reddito Operativo (Ebit) è una grandezza economica di fondamentale importanza per valutare la bontà delle scelte gestionali dell'impresa, e rappresenta quanto in termini economici rende il capitale che è stato investito nell'impresa. Nella finanza d'impresa, il reddito operativo viene anche denominato EBIT, e cioè il risultato prima degli interessi passivi e delle tasse.

INDICI DI PRODUTTIVITÀ

Utile operativo su dipendenti

Il risultato

Il risultato attesta la produttività della forza lavoro.

Spiegazioni

E' un indice generale di produttività utile a chi dall'esterno della società, desidera avere un segnale delle tendenze in atto della società stessa, in particolare l'indice sopra indicato fornisce informazioni relative alla produttività del fattore costituito dalla forza lavoro.

Utile netto su dipendenti

Il risultato

Il risultato è negativo per gli esercizi 2015 e 2016 mentre è positivo per l'anno 2017: questo in quanto per gli anni 2015 e 2016 è dato dal rapporto tra la perdita dell'esercizio diviso il numero dei dipendenti. L'indice è poco significativo per lve in quanto il risultato è condizionato da diversi fattori non legati alla produttività del personale.

Spiegazioni

Valgono le considerazioni illustrate nel precedente indice.

Ricavi vendite e prestazioni sui dipendenti

Il risultato

Il risultato è positivo ed evidenzia i ricavi per dipendente.

Spiegazioni

Valgono le considerazioni illustrate nel precedente indice.

INDICI DI SOLIDITÀ

Indice di Indebitamento

Il risultato

L'indice è in lieve miglioramento rispetto l'anno 2016 a seguito della riduzione dei debiti a medio-lungo termine per effetto degli investimenti effettuati: il dato è incrementato notevolmente nel 2016 rispetto al 2015 per l'acquisto degli immobili dal Fondo Città di Venezia, il quale è avvenuto mediante l'accollo del mutuo preesistente, il tutto come meglio spiegato nella prima parte del presente documento.

Spiegazioni

I mezzi di terzi, al numeratore, rifacendosi allo schema riclassificato impieghi/fonti, sono costituiti dai debiti a breve e a medio/lungo; questo indice segnala gli eventuali vincoli dell'indice, minore è il rischio finanziario.

Nel programma non vengono tenuti in considerazione fra i mezzi di terzi i ratei e i risconti passivi.

Condizioni

Per migliorare l'indice è necessario aumentare il capitale dell'azienda e/o diminuire i debiti a medio lungo termine.

Controindicazioni

L'aumento del capitale netto peggiora tendenzialmente il ROE e il ROI. La diminuzione dei debiti a medio lungo termine peggiora tendenzialmente l'indice di struttura lordo.

Tasso di copertura degli immobilizzi

Il risultato

L'indice fornisce un dato positivo in quanto superiore all'unità tuttavia la sua lettura va vista insieme all'indice di indebitamento; pertanto per un corretto equilibrio finanziario la società si pone come obiettivo il mantenimento di tale indice sopra l'unità ma al contempo la riduzione dell'indice di indebitamento.

Spiegazioni

I capitali permanenti, al numeratore, sono costituiti dai mezzi propri e dai debiti a medio/lungo. E' auspicabile un valore dell'indice superiore all'unità. In caso contrario, l'indice segnala la necessità di ricorrere a capitali esigibili nel medio/lungo termine o alla necessità di smobilizzi di attività fisse. Questo indice, combinato con l'indice di indebitamento, permette di valutare il grado di capitalizzazione dell'azienda.

Condizioni

Per migliorare l'indice è necessario aumentare il capitale netto dell'azienda e/o i debiti a medio lungo termine e/o diminuire le immobilizzazioni.

Controindicazioni

1. l'aumento dei debiti finanziari a medio lungo termine peggiora il grado di indebitamento e il ROI;
2. l'aumento del capitale netto peggiora tendenzialmente il ROE e il ROI.

Margini di tesoreria

Il risultato

Il dato è migliorato in ragione della riduzione dell'indebitamento a breve termine a seguito dell'estinzione del debito con il Comune di Venezia per l'acquisto di Palazzo Donà.

Si evidenzia che nel corso dei primi mesi del 2017 è stato ridotto l'indebitamento a breve termine di oltre 7.000.000 di euro.

Spiegazione

Il margine di tesoreria (abbreviato spesso anche con la sigla MT) rappresenta una delle grandezze differenziali desumibili dal bilancio. Il suo scopo è quello di evidenziare la situazione di liquidità dell'impresa.

Il valore di tale margine si ottiene come differenza tra le liquidità immediate e differite e le passività correnti.

Margini di disponibilità

Il risultato

Il risultato 2015 e 2017 sono allineati. Per un netto miglioramento è necessario che la società produca utili di esercizio che rafforzerebbero il P.N.

Spiegazione

Il margine rappresenta una delle grandezze differenziali desumibili dal bilancio. Il valore di tale margine si ottiene come differenza tra il capitale permanente e i crediti a breve.

Capitale Circolante

Il risultato

Il dato è positivo tuttavia è fortemente condizionato dal valore di iscrizione delle rimanenze finali iscritte a bilancio.

Spiegazione

Con Capitale circolante netto si intende la differenza tra Attività Correnti e Passività Correnti.

Esso costituisce un margine di primaria significatività che si utilizza per verificare la situazione finanziaria dell'impresa, in quanto evidenzia il livello di equilibrio strutturale e finanziario di breve termine, tuttavia va rapportato al contesto societario: nella fattispecie è determinante la rotazione delle rimanenze.

Margine primario di struttura

Il risultato

Il dato è sostanzialmente in linea con gli anni precedenti.

Spiegazione

Il margine di struttura (abbreviato spesso anche con la sigla MS) rappresenta una delle grandezze differenziali desumibili dal bilancio. Il valore di tale margine si ottiene come differenza tra il capitale permanente e le attività immobilizzate. Nella fattispecie si rileva che le attività immobilizzate sono superiori al capitale pertanto per le acquisizioni si è ricorso in misura rilevante a capitale di terzi.

Margine secondario di struttura

Il risultato

Il risultato, essendo di segno positivo, evidenzia l'esistenza di una corretta correlazione tra le fonti a medio - lungo termine con gli impegni a medio - lungo termine

Spiegazione

Il margine di struttura secondario, inteso nel suo significato globale, permette di esaminare le modalità di finanziamento dell'attivo immobilizzato ed è costituito dalla differenza tra il capitale permanente (capitale proprio + passività consolidate e l'attivo immobilizzato).

CONSIDERAZIONI FINALI

I dati fin qui presi in esame consentono di dire che la società necessita di vendere i propri beni merce (aree e fabbricati) al fine di ottenere dei miglioramenti sia economici che finanziari.

Le entrate delle vendite dei beni dovranno in primis essere utilizzate per far fronte agli oneri finanziari ed alla restituzione delle quote capitale dei mutui e dovranno essere impiegate per la riduzione dell'indebitamento.

Qualora la società non riuscisse nel corso del 2018 a vendere parte dei propri beni, che sono stati destinati alle vendite, si troverebbe in uno stato di tensione finanziaria.

VALUTAZIONE SULL'INTEGRAZIONE DEGLI STRUMENTI DI GOVERNANCE SOCIETARIO

Art. 6, comma 3 e 5

“Valutazione dell'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario”

In ordine alla prima applicazione della norma di riferimento, allo stato, non è emersa l'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario, salvo procedere all'adeguamento dello statuto in seno alla nuova normativa.

Nel corso dell'esercizio 2017 si procederà ad una valutazione complessiva.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

Art. 6, comma 4

“Predisposizione della relazione e sua pubblicazione contestualmente al bilancio di esercizio”

Tale adempimento è assorbito dalla “relazione sulla gestione” predisposta dalla società ai sensi dell'art. 2428 cod. civ..

RECLUTAMENTO E GESTIONE DEL PERSONALE

Art. 19, commi 2 e 3

“Adozione di proprio regolamento che rispetti principio di trasparenza, pubblicità, imparzialità ed i principi dell'art. 35, comma 3 del D. Lgs. 165/2001”

Si evidenzia che la società ha approvato e adottato il proprio regolamento già nel 2010, pubblicandolo nel proprio sito internet così da consentire a tutti i dipendenti e *stakeholders* di poter prendere visione.

OBBLIGO DI RISPETTARE GLI OBIETTIVI SUL COMPLESSO DELLE SPESE DI FUNZIONAMENTO

Art. 19, commi 5, 6 e 7

“Obbligo di rispettare gli obiettivi specifici annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, fissati dalle amministrazioni socie”

La società nel corso del 2016 ha rispettato gli obiettivi forniti dall'ente controllante.

La *governance* societaria procederà ad interloquire con l'ente controllante, in coerenza con il dettato normativo, per

il recepimento dei provvedimenti recanti gli obiettivi da conseguire in ordine alle spese di funzionamento, comprese quelle del personale per l'anno 2018.

RICOGNIZIONE DEL PERSONALE IN SERVIZIO

Art. 25, comma 1

“Riconoscimento del personale in servizio”

La società sta predisponendo il documento richiesto dalla norma al fine della sua trasmissione all'ente controllante così che possano essere valutate eventuali eccedenze.

Destinazione del risultato d'esercizio

In ordine alla destinazione del risultato d'esercizio, si propone di destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2017	Euro	41.162
5% a riserva legale	Euro	2.059
a utili indivisi portati a nuovo	Euro	39.103

Conclusioni

Come indicato nel corso della presente relazione la società ha continuato la propria attività nella gestione delle aree di proprietà e dei beni concessi in locazione, attivandosi sul mercato in coerenza con gli indirizzi ricevuti dal socio di controllo.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

per il Consiglio di Amministrazione
il presidente
Agnese Lunardelli

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

BILANCIO D'ESERCIZIO E NOTA INTEGRATIVA IN FORMATO XBRL

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	30100 VENEZIA (VE) SAN MARCO
Codice Fiscale	00351420278
Numero Rea	VE 38983
P.I.	00351420278
Capitale Sociale Euro	10.860.240 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI VENEZIA
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.127	806
II - Immobilizzazioni materiali	19.521.049	19.396.353
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.247.605	1.738.361
Totale immobilizzazioni (B)	20.769.781	21.135.520
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	25.337.914	30.518.853
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.222.372	1.651.637
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.710.385	1.733.273
imposte anticipate	196.609	-
Totale crediti	3.129.366	3.384.910
IV - Disponibilità liquide	157.968	1.796.668
Totale attivo circolante (C)	28.625.248	35.700.431
D) Ratei e risconti	30.874	65.959
Totale attivo	49.425.903	56.901.910
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.860.240	10.860.240
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	213.905
IV - Riserva legale	395.431	395.431
VI - Altre riserve	17.380 ⁽¹⁾	17.378
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	438.949	896.532
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	41.162	(457.583)
Totale patrimonio netto	11.967.067	11.925.903
B) Fondi per rischi e oneri	60.000	30.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	133.666	152.387
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.199.062	18.553.065
esigibili oltre l'esercizio successivo	23.999.066	26.187.289
Totale debiti	37.198.128	44.740.354
E) Ratei e risconti	67.042	53.266
Totale passivo	49.425.903	56.901.910

(1)

Altre riserve	31/12/2017	31/12/2016
Riserva avanzo di fusione	17.378	17.378
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.740.902	488.630
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(5.180.939)	19.217.585
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(5.180.939)	19.217.585
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	263.070	529.140
altri	18.342	1.803.692
Totale altri ricavi e proventi	281.412	2.332.832
Totale valore della produzione	2.841.375	22.039.047
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	537	19.019.669
7) per servizi	577.425	1.136.558
8) per godimento di beni di terzi	30.358	30.328
9) per il personale		
a) salari e stipendi	244.084	212.041
b) oneri sociali	93.469	80.640
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	16.889	16.251
c) trattamento di fine rapporto	16.544	16.084
e) altri costi	345	167
Totale costi per il personale	354.442	308.932
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	199.685	197.273
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	669	2.511
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	199.016	194.762
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	79.338	75.249
Totale ammortamenti e svalutazioni	279.023	272.522
12) accantonamenti per rischi	60.000	-
14) oneri diversi di gestione	402.650	413.505
Totale costi della produzione	1.704.435	21.181.514
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.136.940	857.533
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	329	5.884
Totale proventi diversi dai precedenti	329	5.884
Totale altri proventi finanziari	329	5.884
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	343.794	259.663
Totale interessi e altri oneri finanziari	343.794	259.663
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(343.465)	(253.779)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	461.774	1.061.337
Totale svalutazioni	461.774	1.061.337
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(461.774)	(1.061.337)

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	331.701	(457.583)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	487.148	-
imposte differite e anticipate	(196.609)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	290.539	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	41.162	(457.583)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	41.162	(457.583)
Imposte sul reddito	290.539	-
Interessi passivi/(attivi)	343.465	253.779
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(9.274)	(63.106)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	665.892	(266.910)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	76.544	46.084
Ammortamenti delle immobilizzazioni	199.685	197.273
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	490.756	1.061.337
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	1.544.780	3.157.343
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.311.765	4.462.037
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.977.657	4.195.127
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	5.180.939	(19.217.585)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	105.154	80.923
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(675.272)	1.151.943
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	35.085	(32.225)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	13.776	(5.729)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(5.471.745)	5.869.436
Totale variazioni del capitale circolante netto	(812.063)	(12.153.237)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.165.594	(7.958.110)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(343.465)	(253.779)
(Imposte sul reddito pagate)	(30.981)	-
(Utilizzo dei fondi)	(65.265)	(5.460.000)
Totale altre rettifiche	(439.711)	(5.713.779)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.725.883	(13.671.889)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.015.218)	(4.859.302)
Disinvestimenti	156.000	651.971
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(990)	(559)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.860.208)	(4.207.890)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	540.812	4.228.660
Accensione finanziamenti	-	14.764.371
(Rimborso finanziamenti)	(2.045.189)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2	(1)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.504.375)	18.993.030
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.638.700)	1.113.251

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.796.201	682.779
Danaro e valori in cassa	467	638
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.796.668	683.417
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	157.741	1.796.201
Danaro e valori in cassa	227	467
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	157.968	1.796.668

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 41.162.

La Società, svolge l'attività di acquisto, permuta, gestione, locazione e manutenzione ordinaria e straordinaria di fondi rustici e urbani o di costruzioni di qualsiasi natura.

La Società si dedica ad obiettivi legati prevalentemente allo sviluppo del territorio veneziano, e sta sempre più concentrando le proprie risorse nel settore residenziale, in particolare nell'attività di social housing, con lo scopo di immettere nel mercato alloggi a canone calmierato ed a commercializzare alloggi a valori competitivi rispetto al mercato.

Gli interventi di social housing sono previsti nelle aree di Gazzera – via Mattuglie e Mestre – quartiere Pertini.

L'intervento principale di social housing è quello situato in Mestre Gazzera - via Mattuglie per la realizzazione di numero 60 alloggi oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle relative alla messa in sicurezza idraulica dei lotti oggetto di intervento e delle aree circostanti.

La Società in sintesi svolge attività di “immobiliare mista”, in quanto svolge l'attività:

- “di immobiliare di costruzione e compravendita” (costruzione – ristrutturazione – riqualificazione - valorizzazione di aree e fabbricati destinati alla vendita);
- “di immobiliare di gestione” (gestione di patrimoni immobiliari, per lo più tramite loro concessione in locazione a terzi).

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile. A completamento della doverosa informazione è stata redatta la Relazione sulla gestione.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione o di produzione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20% e del 33%.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante. Non sono state effettuate rivalutazioni monetarie o economiche, né deroghe ai sensi degli artt. 2423 e 2423-bis del C.C.

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, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote e non modificate rispetto all'esercizio precedente: per i *fabbricati* il 3%, per *altri beni* il 20%.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

I beni aventi un valore unitario inferiore ad euro 516,46 sono stati completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione in considerazione della loro limitata vita utile, dell'esiguo valore e delle difficoltà di gestione pratica.

In relazione a quanto previsto dal principio contabile OIC 16 gli immobili e le aree destinate alla vendita sono riclassificate nell'attivo circolante. Per tali immobili non si procede all'ammortamento

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico nell'esercizio nel quale vengono sostenuti, qualora di natura ordinaria, ovvero capitalizzati se di natura straordinaria.

Le immobilizzazioni materiali in corso di esecuzione sono valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e al netto dei contributi in c/impianti

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione, applicando il criterio del costo specifico, e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

La voce include i fabbricati e le aree destinate alla vendita o alla trasformazione per l'ottenimento di beni destinati alla vendita, in quanto la società svolge anche attività di "immobiliare di costruzione e compravendita". Gli immobili merce sono valutati secondo il criterio di valutazione al "costo" di acquisto o di produzione, tuttavia, se la valutazione è minore rileva la valutazione al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione.

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie iscritte al loro costo rilevato al momento dell'iscrizione iniziale, non viene mantenuto, in conformità a quanto dispone l'articolo 2426, comma 1, numero 3) del codice civile, se la partecipazione alla data di chiusura dell'esercizio risulta durevolmente di valore inferiore al valore di costo e viene iscritta a tele minor valore.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni per i beni mobili e con il rogito notarile per i beni immobili.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	8.685	23.039.664	1.738.361	24.786.710
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.879	3.643.311		3.651.190
Valore di bilancio	806	19.396.353	1.738.361	21.135.520
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	990	2.015.218	-	2.016.208
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	146.726	-	146.726
Ammortamento dell'esercizio	669	199.016		199.685
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	490.756	490.756
Altre variazioni	-	(1.544.780)	-	(1.544.780)
Totale variazioni	321	124.696	(490.756)	(365.739)
Valore di fine esercizio				
Costo	9.675	23.363.377	1.247.605	24.620.657
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.548	3.842.328		3.850.876
Valore di bilancio	1.127	19.521.049	1.247.605	20.769.781

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.127	806	321

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	8.685	8.685
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.879	7.879
Valore di bilancio	806	806
Variazioni nell'esercizio		

Incrementi per acquisizioni	990	990
Ammortamento dell'esercizio	669	669
Totale variazioni	321	321
Valore di fine esercizio		
Costo	9.675	9.675
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.548	8.548
Valore di bilancio	1.127	1.127

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
19.521.049	19.396.353	124.696

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	17.804.172	688.838	279.700	133.546	4.133.408	23.039.664
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.543.245	688.838	279.700	131.528	-	3.643.311
Valore di bilancio	15.260.927	-	-	2.018	4.133.408	19.396.353
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	840	2.014.378	2.015.218
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	146.726	-	-	-	-	146.726
Ammortamento dell'esercizio	198.088	-	-	928	-	199.016
Altre variazioni	-	-	-	-	(1.544.780)	(1.544.780)
Totale variazioni	(344.814)	-	-	(88)	469.598	124.696
Valore di fine esercizio						
Costo	17.657.447	688.838	279.700	134.386	4.603.006	23.363.377
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.741.334	688.838	279.700	132.456	-	3.842.328
Valore di bilancio	14.916.113	-	-	1.930	4.603.006	19.521.049

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, ed a seguito di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, la società nell'esercizio 2012 ha provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli immobili.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un'attenta valutazione interna del valore ad esse attribuito che ha consentito alla ripartizione del costo unitario delle aree di sedime.

In coerenza con il dettato dell'art. 2426, n. 3) del C.C., attraverso stime effettuate internamente, il probabile valore di mercato per aree e immobili simili di zona è stato ritenuto superiore a quello iscritto a bilancio.

Gli immobili civili sono iscritti tra le immobilizzazioni ma in ordine al dettato OIC 16 non sono soggetti al processo di ammortamento

Il decremento delle immobilizzazioni della voce Terreni e Fabbricati si riferisce alla cessione di un immobile abitativo e di due posti auto degli immobili "ex Patrimonio IVE.

L'incremento delle immobilizzazioni in corso, pari ad euro 2.014.378, è da attribuire alla capitalizzazione dei costi sostenuti fino al 31.12.2017 per l'intervento di *social housing* situato in Mestre Gazzera - via Mattuglie per la realizzazione di numero 60 alloggi e della riqualificazione dell'area. L'intervento è stato ultimato nel mese di dicembre 2017 ed il collaudo è avvenuto nel corso dei primi mesi dell'anno 2018.

Il decremento per altre variazioni, pari ad euro 1.544.780, è dato dalla rilevazione a storno dei costi di realizzazione del suddetto intervento del contributo ricevuto nel corso dell'esercizio da parte Regione Veneto.

Nel corso dell'esercizio la società ha proseguito le opere ed i lavori per l'intervento residenziale di via Mattuglie – Chirignago, parzialmente finanziato con i fondi PRUACS.

Nell'area sono stati realizzati gli interventi a cura di IVE relativi alla realizzazione di 60 alloggi destinati al social housing, unitamente alle opere di urbanizzazione e per l'invarianza idraulica attinenti a tutto il Piano Particolareggiato. Gli edifici residenziali sono serviti da una centrale di teleriscaldamento a gas che sarà gestita da Veritas la quale fornirà tutti gli edifici previsti in zona, oltre alla vicina piscina e ai plessi scolastici comunali confinanti.

L'intera area è di proprietà della società che cederà al Comune le opere relative al verde, ai parcheggi, all'invarianza idraulica e alle reti tecnologiche una volta ultimati gli interventi.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.247.605	1.738.361	(490.756)

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.695.609	42.752	1.738.361
Valore di bilancio	1.695.609	42.752	1.738.361
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	490.756	-	490.756
Totale variazioni	(490.756)	-	(490.756)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.204.853	42.752	1.247.605
Valore di bilancio	1.204.853	42.752	1.247.605

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione.

Al termine dell'esercizio si è ritenuto di provvedere alla svalutazione della partecipazione delle società controllata Vega Scarl, iscritta tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto si ritiene che il loro valore sia durevolmente inferiore al valore di acquisto.

Nel mese di dicembre 2017 si è provveduto ad estinguere la società MEI SRL.

Consorzio URBAN

Il consorzio è stato posto in liquidazione per scadenza del termine statutario. Sono in corso le attività liquidatorie.

Partecipazione Vega S.c.a.r.l.

Nel corso dell'esercizio 2015 è stata conferita dal Socio Comune di Venezia mediante aumento di capitale il 34,48% della partecipazione di Vega Scarl. L'aumento della quota di possesso ha determinato una diversa qualificazione della partecipazione da collegata a controllata; la società pertanto dal 2015 detiene il 55.64% di Vega Scarl.

Al termine dell'esercizio, sulla base della documentazione in possesso dell'organo amministrativo, ritenendo il valore della stessa durevolmente inferiore a quello di iscrizione si è provveduto alla sua svalutazione. La voce trova la sua contropartita nella voce D 19 del C.E.

Partecipazione M.E.I.S.r.l.

La società è stata acquistata dalla società in ordine ad un processo di razionalizzazione delle partecipate del Comune di Venezia.

La società, in attesa del compimento del processo previsto dal Comune di Venezia e dalla delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 511 DGR del 7.04.2015, ha intrapreso un percorso per la riduzione dei costi di struttura che ha portato tra l'altro alla trasformazione della forma societaria da Spa in SRL.

Nel corso del 2015 è stato ceduto il 50% del capitale alla società Veneto Acque Spa.

Nel mese di dicembre dell'anno 2017, si è proceduto ad estinguere la società. Il Piano di riparto ha attribuito ad IVE una quota pari ad euro 28.986,60.

Nella voce altre imprese è iscritta la partecipazione in Insula, di cui si detiene la quota del 1,13% del capitale.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
URBAN	VENEZIA	03062690270	17.500	-	17.500	8.948	51,95%	8.948
VEGA SCARL	VENEZIA	02718360270	8.357.695	(817.215)	2.149.363	4.650.222	55,64%	1.195.905
Totale								1.204.853

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
25.337.914	30.518.853	(5.180.939)

Le rimanenze sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato applicando il costo specifico.

Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

La voce include i fabbricati e le aree destinate alla vendita o alla trasformazione per l'ottenimento di beni destinati alla vendita, in quanto la società svolge anche attività di "immobiliare di costruzione e compravendita". Gli immobili merce sono valutati secondo il criterio di valutazione al "costo" di acquisto o di produzione, tuttavia, se la valutazione è minore rileva la valutazione al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente

La Società svolge attività di immobiliare "mista", ovvero di immobiliare di costruzione e compravendita nonché di gestione e per tal motivo gli "immobili merce" ovvero gli immobili e le aree non strumentali alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, vendita in ossequio al combinato disposto dall'OIC 16 e 13, sono iscritti sotto tale voce; sono gli "immobili" il cui organo di amministrazione ha destinato alla vendita.

Il valore d'iscrizione degli "immobili merce" al 31.12.2017 è pari al minore tra il costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato se minore.

Nel corso dell'esercizio 2017 il valore delle rimanenze è variato per effetto delle seguenti operazioni commerciali.

Nel dettaglio:

- l'area di via Mattuglie-Gazzera, sulla quale la società sta attuando il progetto PRUACS, ha subito un incremento in ordine alle opere in esso svolte e contemporaneamente una diminuzione per la cessione dell'UMI 6;
- la cessione di Palazzo Dona'

Attività di urbanizzazione e costruzione presso Mattuglie - Gazzera

La società come descritto nella Relazione sulla Gestione e nella prima parte della nota integrativa nel corso dell'esercizio ha proseguito e concluso le opere ed i lavori per l'intervento residenziale di via Mattuglie – Chirignago, parzialmente finanziato con i fondi PRUACS.

Nell'area è stato realizzato un intervento a cura di IVE relativo alla realizzazione di 60 alloggi destinati al social housing, unitamente alle opere di urbanizzazione e per l'invarianza idraulica attinenti a tutto il Piano Particolareggiato. L'intera area è di proprietà della società che cederà al Comune le opere relative al verde, ai parcheggi, all'invarianza idraulica e alle reti tecnologiche una volta ultimati gli interventi.

L'intervento, è stato gestito dalla società, che si avvale per la parte relativa alla Direzioni Lavori di Insula, società del gruppo Comune di Venezia e di cui anche IVE possiede una piccola partecipazione, dando così corso alle indicazioni del socio relativamente all'attivazione di sinergie tra società controllate.

In ordine alla verifica del valore di iscrizione in bilancio delle rimanenze, per l'Area Mattuglie, la società ha verificato la compatibilità con i valori di mercato.

Le opere sono concluse alla fine dell'anno 2017.

Cessione "Palazzo Donà"

La società nel corso del primo semestre 2017 a ceduto a titolo definitivo l'immobile.

Immobili acquistati dal Fondo Città di Venezia

La società nei primi mesi del 2016 ha perfezionato l'operazione di acquisizione degli immobili dal Fondo Città di Venezia. L'operazione ammonta ad oltre 14.550.000 ed è stata finanziata dall'accollo del mutuo con Unicredit, già acceso da parte del Fondo.

Il piano di acquisizione è stato supportato dalla redazione di un piano economico - finanziario quinquennale approvato dall'assemblea dei soci di IVE.

Gli immobili acquisiti sono di seguito elencati:

FABBRICATI	
1	FABBRICATO - Ex scuola "Monteverdi"
2	FABBRICATO - Ex Istituto Tecnico "Luzzati"
3	FABBRICATO - Ex Magazzini Da Re
4	FABBRICATO - Sala Espositiva
5	FABBRICATI - Ex Ca.Ri.Ve.
6	FABBRICATO - Villa Ceresa (con terreno pertinenziale)
7	FABBRICATO - Appartamento Malibrán
8	FABBRICATO - Ex Ridotto e Casone Mazzorbo
9	FABBRICATO - Venezia - Isola di Sant'Erasmus
TERRENI	
10	TERRENO - Malamocco - Ex Area Sky
11	TERRENO - Favaro Veneto

Nel corso dei primi dell'anno 2017 si è proceduto alla messa in vendita degli immobili per i quali si sono registrati diversi interessi che porteranno alla cessione dei beni nel corso dell'anno 2018.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	30.518.853	(5.180.939)	25.337.914

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale rimanenze	30.518.853	(5.180.939)	25.337.914

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
3.129.366	3.384.910	(255.544)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	212.673	(105.154)	107.519	93.944	13.575
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	27.202	(3.479)	23.723	23.723	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	31.130	5.587	36.717	36.717	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.097.548	(349.107)	2.748.441	1.051.631	1.696.810
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	196.609	196.609		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	16.356	-	16.356	16.356	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.384.910	(255.544)	3.129.366	1.222.371	1.710.385

La voce dei crediti verso clienti include crediti di natura commerciale.

La voce dei crediti verso controllate è costituita dal credito esistente al 31.12.2017 nei confronti della controllata Consorzio Urban.

La voce crediti verso controllante è costituito dal credito esistente al 31.12.2017 nei confronti del Comune di Venezia. I crediti tributari entro l'esercizio successivo sono costituiti principalmente dal credito IVA per il quale si è chiesto il rimborso per euro 660.000.

La voce del credito oltre l'esercizio, è costituito dal credito IRES per maggiori imposte versate nel 2014 di cui la società chiederà il rimborso. L'art 172 Tuir, settimo comma, quale norma antielusiva tendente ad evitare che l'assorbimento delle c.d. "bare fiscali" possa produrre vantaggi alla società incorporante, condiziona l'utilizzo delle perdite fiscali, precedentemente maturate, al superamento del "test di vitalità" e ne limita l'utilizzo in termini quantitativi.

Si ricorda che IVE nel corso dell'esercizio 2012 si è fusa con la società controllata Patrimonio IVE srl mediante incorporazione. Ive, poi, aveva maturato al 31.12.2011 perdite fiscali pari a 10.745.494, principalmente per effetto della sentenza negativa sul contenzioso aperto con Venice Refitting Srl.

I "test di vitalità" è stato superato dalla società, tuttavia, in termini quantitativi le limitazioni imposte dalla norma, nell'ottica antielusiva, non permetterebbero la totale detrazione delle perdite fiscali pregresse.

In ragione del fatto che l'operazione di fusione è stata svolta sulla base di valide ragioni e le perdite de quo non sono maturate in capo alla partecipata, si è ritenuto che la fattispecie occorsa ad IVE non è antielusiva, pertanto la norma non è cogente.

L'organo amministrativo ha provveduto a chiedere un parere ad un esperto tributarista sul corretto comportamento da tenere in merito alla deduzione delle perdite fiscali patite. Il parere rilasciato conferma che nel caso di specie "sussistono in capo a IVE i requisiti qualitativi e i requisiti quantitativi per poter riportare le perdite fiscali agli esercizi successivi alla loro maturazione".

Successivamente a tale parere è stato presentato alla Direzione Regionale delle Entrate una "richiesta di interpello" al fine di statuire, sulla base dei presupposti di diritto e di fatto esistenti, il corretto comportamento tenuto. La Direzione adita non ha preso posizione sul tema dichiarando improcedibile l'interpello.

La società, in tale fattispecie ha promosso ricorso contro la risposta pervenuta dall'Ufficio in quanto, sulla base del parere dell'esperto, ricorrono i presupposti di diritto per la totale detrazione delle perdite fiscali, e pertanto non si ritiene di iscrivere l'accantonamento in quanto il rischio viene ritenuto "possibile" ma non "probabile" se non "remoto" ed il credito iscritto a bilancio si ritiene certo liquido ed esigibile

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	107.519	107.519
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	23.723	23.723
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	36.717	36.717
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.748.441	2.748.441
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	196.609	196.609
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	16.356	16.356
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.129.365	3.129.366

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile
Saldo al 31/12/2016	187.097
Utilizzo nell'esercizio	1.802
Accantonamento esercizio	79.338
Saldo al 31/12/2017	264.633

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
157.968	1.796.668	(1.638.700)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.796.201	(1.638.460)	157.741
Denaro e altri valori in cassa	467	(240)	227
Totale disponibilità liquide	1.796.668	(1.638.700)	157.968

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
30.874	65.959	(35.085)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	2.087	(306)	1.781
Risconti attivi	63.872	(34.779)	29.093
Totale ratei e risconti attivi	65.959	(35.085)	30.874

Oneri finanziari capitalizzati

Le capitalizzazioni degli oneri finanziari è avvenuta nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili. Il costo di produzione comprende i costi diretti ed i costi indiretti sostenuti nella produzione.

Nel corso dell'esercizio 2017 sono stati capitalizzati tra le rimanenze gli oneri finanziari relativi al periodo di fabbricazione delle Aree di Mattuglie iscritte tra le rimanenze, per euro 4.971, e tra le immobilizzazioni materiali in corso e acconti gli oneri finanziari specifici i capitali presi a prestito specificatamente per l'intervento nell'Area di Mattuglie "Umi 3 – edificio 60 alloggi" per euro 94.610.

Nell'esercizio pertanto sono stati imputati oneri finanziari per complessivi per Euro 99.581 ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni materiali	
Immobilizzazioni in corso e acconti	94.610
Rimanenze	
Prodotti finiti e merci	4.971

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
11.967.067	11.925.903	41.164

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	10.860.240	-	-	-		10.860.240
Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	-	-	-		213.905
Riserva legale	395.431	-	-	-		395.431
Altre riserve						
Riserva avanzo di fusione	17.378	-	-	-		17.378
Varie altre riserve	-	2	-	-		2
Totale altre riserve	17.378	2	-	-		17.380
Utili (perdite) portati a nuovo	896.532	-	-	457.583		438.949
Utile (perdita) dell'esercizio	(457.583)	-	498.745	-	41.162	41.162
Totale patrimonio netto	11.925.903	2	498.745	457.583	41.162	11.967.067

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	2

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	10.860.240	B	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	B	-
Riserva legale	395.431	B	395.431
Altre riserve			
Riserva avanzo di fusione	17.378	B	-
Varie altre riserve	2		-

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Totale altre riserve	17.380		-
Utili portati a nuovo	438.949	A,B,C,D	438.949
Totale	11.925.905		834.380
Quota non distribuibile			438.949
Residua quota distribuibile			395.431

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	2

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	10.860.240	395.431	1.196.291	(68.475)	12.383.487
- altre destinazioni			(1)		(1)
- Incrementi				68.475	68.475
- Decrementi			68.475	457.583	526.058
Risultato dell'esercizio precedente				(457.583)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	10.860.240	395.431	1.127.815	(457.583)	11.925.903
- altre destinazioni			2		2
- Incrementi				498.745	498.745
- Decrementi			457.583		457.583
Risultato dell'esercizio corrente				41.162	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	10.860.240	395.431	670.234	41.162	11.967.067

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
60.000	30.000	30.000

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	30.000	30.000
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	60.000	60.000
Utilizzo nell'esercizio	30.000	30.000
Totale variazioni	30.000	30.000
Valore di fine esercizio	60.000	60.000

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

L'ammontare del fondo al 31.12.2017, pari ad euro 60.000, è costituito dai costi ed oneri stimati per il recupero ambientale relativo ai costi residui di bonifica per l'area "Ex-complexi" e dai costi stimati per le spese legali inerenti alla causa promossa da Fincantieri, per la quale il rischio di soccombenza è stato ritenuto dai legali remoto.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
133.666	152.387	(18.721)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	152.387
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	16.544
Utilizzo nell'esercizio	35.265
Totale variazioni	(18.721)
Valore di fine esercizio	133.666

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
37.198.128	44.740.354	(7.542.226)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	26.678.145	(1.504.377)	25.173.768	7.394.376	17.779.392
Acconti	4.346.526	(1.582.841)	2.763.685	2.763.685	-
Debiti verso fornitori	3.024.414	(675.272)	2.349.142	2.349.142	-
Debiti verso imprese controllate	16.051	1.885	17.936	17.936	-
Debiti verso controllanti	9.444.374	(4.000.000)	5.444.374	-	5.444.374
Debiti tributari	12.686	304.669	317.355	317.355	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	15.454	4.922	20.376	5.756	14.620
Altri debiti	1.202.704	(91.211)	1.111.493	350.813	760.680
Totale debiti	44.740.354	(7.542.226)	37.198.128	13.199.063	23.999.066

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2017, pari a Euro 25.173.768 comprensivo dei mutui passivi, ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I mutui passivi sono:

- contratto di mutuo stipulato con la Cassa di Risparmio di Venezia SPA, ora Banca Intesa, per una quota capitale, al 31.12.2017, pari a euro 1.776.443. Tale debito è garantito da ipoteca legale sul Teatro Toniolo, per una somma pari a euro 6.000.000;
- contratto di mutuo stipulato con BNL PARIBAS, per una quota capitale, al 31.12.2017, pari a euro 2.902.649. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 7.663.400. Su tale mutuo si sta procedendo alla richiesta di riduzione di garanzia;
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit l'acquisto degli immobili dal Fondo Città di Venezia, per una quota capitale al 31.12.2017, pari a euro 14.128.273. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 100.000.000,00
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit per il finanziamento di parte delle spese di intervento nel progetto Pruacs Mattuglie, per una quota capitale al 31.12.2017, pari a euro 1.900.000. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 5.400.000,00;
- c/c ipotecario istituito presso Banco delle Tre Venezie il cui saldo a debito al 31.12.2017 ammonta ad euro 1.493.257 (debito entro l'esercizio successivo) garantito da Ipoteca legale sull' "area Zelarino".

Tra i finanziamenti e debiti entro l'esercizio successivo si segnalano:

- il finanziamento contratto con Unicredit il cui ammontare al 31.12.2017 è pari ad euro 660.000, sulla quale è iscritta ipoteca di II° grado per 1.360.000 sui beni sociali. Tale finanziamento è servito a finanziare l'Iva nell'operazione di acquisto degli immobili dal F.C.V. si segnala che nel corso dei primi mesi del 2018 è stato richiesto il rimborso del credito Iva per euro 660.000 che andrà ad estinguere tale debito in quanto nei primi mesi del 2018 si è provveduto alla cessione del Credito.
- l'utilizzo del fido di conto corrente con MPS il cui saldo al 31.12.2017 ammonta ad euro 1.196.111.
- l'utilizzo del fido di conto corrente con Intesa Sanpaolo il cui saldo al 31.12.2017 ammonta ad euro 997.395.

La voce "Acconti" è costituita principalmente dal debito maturato nei confronti del Consorzio Stabile Pedron, ovvero il soggetto che ha l'appalto per la realizzazione delle opere del progetto "Mattuglie", che verrà liquidato nel corso del 2018 con il pagamento in natura di una parte dell'area urbanizzata.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce è costituita principalmente dal debito nei confronti del Consorzio Stabile Pedron che verrà liquidato entro l'esercizio successivo per le opere svolte sull'area "Mattuglie".

La voce debiti verso controllanti, ovvero verso il Comune di Venezia sono per debiti oltre i 12 mesi per dividendi.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

La voce "altri debiti" è costituita principalmente dal debito nei confronti dello Stato per la transazione stipulata con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e con il M.I.T., con i quali IVE si è impegnata a riconoscere in origine la somma di euro 1.493.444 a tacitazione di ogni attuale e futura pretesa recuperatoria degli oneri sostenuti dallo stato per il recupero dell'Ambiente a seguito dell'inquinamento derivato alle risorse ambientale dalle Aree "ex Azotati" – "ex Complessi"

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	22.200.622	22.200.622	2.973.146	25.173.768
Acconti	-	-	2.763.685	2.763.685
Debiti verso fornitori	-	-	2.349.142	2.349.142
Debiti verso imprese controllate	-	-	17.936	17.936
Debiti verso controllanti	-	-	5.444.374	5.444.374
Debiti tributari	-	-	317.355	317.355
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	20.376	20.376
Altri debiti	-	-	1.111.493	1.111.493
Totale debiti	22.200.622	22.200.622	14.997.506	37.198.128

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
67.042	53.266	13.776

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	42.344	13.664	56.008
Risconti passivi	10.922	113	11.035
Totale ratei e risconti passivi	53.266	13.776	67.042

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.841.375	22.039.047	(19.197.672)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.740.902	488.630	7.252.272
Variazioni rimanenze prodotti	(5.180.939)	19.217.585	(24.398.524)
Altri ricavi e proventi	281.412	2.332.832	(2.051.420)
Totale	2.841.375	22.039.047	(19.197.672)

I “ricavi vendite e prestazioni” prodotto nel corso dell'anno 2017 sono da attribuire:

- per euro 7.100.000 alla vendita di Palazzo Donà;
- per euro 156.500 alla vendita di un'area di Mattuglie, Umi 6;
- per euro 442.660 affitti attivi;
- per euro 21.600 per servizi amministrativi diversi;
- per euro 20.142 altri ricavi.

La variazione delle rimanenze è data dalla vendita degli immobili e delle aree avvenute nell'esercizio Per un maggior dettaglio si invita alla lettura del paragrafo relativo alle Rimanenze nella prima parte della nota integrativa.

Altri ricavi e proventi la voce è da attribuire principalmente all'incasso del contributo della Regione Veneto Pruacs Mattuglie destinato alle aree iscritte tra le rimanenze come beni merce.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite merci	7.256.500
Prestazioni di servizi	21.600
Fitti attivi	442.660
Altre	20.142
Totale	7.740.902

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	7.740.902
Totale	7.740.902

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.704.435	21.181.514	(19.477.079)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	537	19.019.669	(19.019.132)
Servizi	577.425	1.136.558	(559.133)
Godimento di beni di terzi	30.358	30.328	30
Salari e stipendi	244.084	212.041	32.043
Oneri sociali	93.469	80.640	12.829
Trattamento di fine rapporto	16.544	16.084	460
Altri costi del personale	345	167	178
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	669	2.511	(1.842)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	199.016	194.762	4.254
Svalutazioni crediti attivo circolante	79.338	75.249	4.089
Accantonamento per rischi	60.000		60.000
Oneri diversi di gestione	402.650	413.505	(10.855)
Totale	1.704.435	21.181.514	(19.477.079)

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Si rimanda al paragrafo "Crediti" del presente documento.

Oneri diversi di gestione

La voce include i costi e gli oneri diversi da quelli indicati ai punti precedenti da 6 a 13 del Bilancio.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(343.465)	(253.779)	(89.686)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	329	5.884	(5.555)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(343.794)	(259.663)	(84.131)
Totale	(343.465)	(253.779)	(89.686)

L'incremento degli interessi e oneri finanziari è da attribuire principalmente agli oneri finanziari relativi al mutuo per l'acquisto degli immobili "Fondo città di Venezia" in quanto nell'esercizio 2016 sono gravati solo per 6 mesi mentre interamente per l'anno 2017.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					329	329
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi						
Arrotondamento						
Totale					329	329

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(461.774)	(1.061.337)	599.563

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Di partecipazioni	461.774	1.061.337	(599.563)
Totale	461.774	1.061.337	(599.563)

La svalutazione si riferisce quasi interamente alla partecipata Vega. Per un maggiore dettaglio si rimanda alla lettura del paragrafo "immobilizzazioni finanziarie".

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
290.539		290.539

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:	487.148		487.148
IRES	396.626		396.626
IRAP	90.522		90.522
Imposte differite (anticipate)	(196.609)		(196.609)
IRES	(169.126)		(169.126)
IRAP	(27.483)		(27.483)
Totale	290.539		290.539

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio 2017.

Si evidenzia che nel corso dell'anno 2016 non sono state iscritte imposte correnti differite (anticipate)

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	331.701	
Onere fiscale teorico (%)	24	79.608
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
svalutazioni UMI	644.690	
acc.to f.do rischi	60.000	
Totale	704.690	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	0
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
costi per servizi	7.636	
accantonamenti fondo svalutazione crediti	77.985	
Oneri diversi di gestione (Imu etc)	372.046	
Svalutazioni partecipazioni	461.774	
Altre variazioni in aumento	321.495	
Variazioni in diminuzione	(191.210)	
Perdite fiscali	(433.508)	
Totale	616.218	

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile fiscale	1.652.609	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		396.626

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.630.720	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	424.582	
Utilizzo fondo per storno costi per servizi	(30.000)	
cuneo fiscale	(348.909)	
Totale	1.676.393	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	65.379
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	
svalutazione umi	644.690	
Imponibile Irap	2.321.083	
IRAP corrente per l'esercizio		65.258

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2017 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31 /12/2017 Effetto fiscale IRES	esercizio 31 /12/2017 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12/2017 Effetto fiscale IRAP	esercizio 31 /12/2016 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12 /2016 Effetto fiscale IRAP
Svalutazione UMI	644.690	154.726	644.690	25.143		
Fondo rischi	60.000	14.400	60.000	2.340		
Totale	704.690	169.126	704.690	27.483		
Imposte differite (anticipate) nette		(169.126)		(27.483)		
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
- di esercizi precedenti	9.018.800					
Totale	9.018.800					
Perdite recuperabili	9.018.800					
Aliquota fiscale	24	2.164.512			27,5	
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017		

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	704.690	704.690
Differenze temporanee nette	(704.690)	(704.690)
B) Effetti fiscali		
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(169.126)	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(169.126)	(27.483)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Svalutazione UMI	644.690	644.690	24,00%	154.726	3,90%	25.143
Fondo rischi	60.000	60.000	24,00%	14.400	3,90%	2.340

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Ammontare	Ammontare
Perdite fiscali		
di esercizi precedenti	9.018.800	9.452.308
Totale perdite fiscali	9.018.800	9.452.308

Per le differenze temporanee relative al fondo svalutazione crediti non si è provveduto alla rilevazione di imposte anticipate in quanto non si ritiene prevedibile in tempi brevi il loro recupero fiscale.

Per quanto attiene alle differenze temporanee relative alle perdite non si è provveduto a rilevare imposte anticipate in ordine a quanto iscritto al paragrafo "Crediti iscritto nell'attivo circolante".

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio,

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Impiegati	5	5	
Totale	6	6	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del "Terziario Confcommercio".
Per il dirigente il contratto applicato è quello "Dirigente Aziende Terziario".

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	5
Totale Dipendenti	6

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	55.543	14.560

Si evidenzia che l'organo di controllo svolge anche l'attività di revisione ed il compenso include anche tale attività.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società ha in essere un contratto di locazione con il Comune di Venezia relativo al Teatro Toniolo a Mestre. Il valore del contratto è a valore di mercato.

La società ha un contratto di servizi avvenuti a valori di mercato con la società partecipata Insula (società del Gruppo Comune di Venezia) per le attività di direzione lavori, sicurezza e assistenza al RUP per la realizzazione dell'intervento Pruacs Mattuglie.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

Di seguito sono indicati la natura e l'obbiettivo economico degli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, da cui derivano rischi e/o benefici significativi e la cui indicazione è necessaria per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

- Fidejussione generica rilasciata in data 20.06.2005 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia spa (ora Intesa sanpaolo spa) a garanzia degli affidamenti da questa concessi al Consorzio Urban. L'importo originario era di € 1.354.000,00.

In data 10/05/2016 è stata annullata e sottoscritta una nuova garanzia sino al limite di € 230.230,00, oltre interessi moratori. Intesa si è costituita fideiussore di Consorzio Urban sino al sopra indicato importo per l'adempimento delle obbligazioni verso codesta Banca, dipendenti da operazioni bancarie di qualunque natura, poste in essere dal Consorzio nell'ambito della sua attività imprenditoriale/professionale, già consentite o che venissero in seguito consentite quali finanziamenti sotto qualsiasi forma, aperture di creditooltre nell'interesse di terzi.

- Fidejussione nr. 201/74310 emessa in data 04.06.2002 a favore dell'Autorità Portuale di Venezia a mezzo Credito Bergamasco (ora Banco Popolare Soc. Coop.).

L'importo della fidejussione è di € 258.228,00 ed ha validità sino al completo assolvimento di tutti gli obblighi assunti con la stessa.

E' stata richiesta dall'Autorità Portuale di Venezia a garanzia di tutti gli obblighi assunti da IVE:

con la concessione per l'occupazione di un'area demaniale marittima di complessivi 4.072,20 mq sulla quale insistono le seguenti, già asservite allo stabilimento Complessi, opere varie: pertinenze demaniali marittime e opere ed impianti di proprietà della concessionaria;

per il buon esito della demolizione di un fabbricato, parzialmente insistente sul suolo demaniale marittimo.

- Fidejussione nr. 04047/8200/05182652 emessa in data 06.10.2009 a favore del Comune di Venezia a mezzo Cassa di Risparmio di Venezia SpA (ora Intesa Sanpaolo SpA).

L'importo della fidejussione è di € 1.450.000,00. La presente fidejussione resterà valida fino all'espressa dichiarazione liberatoria del Comune di Venezia, conseguente all'emissione del certificato di collaudo oppure al rilascio del certificato di regolare esecuzione del DL, ove previsto, per tutte le opere di urbanizzazione, fatta eccezione del 5% (€ 72.500.-) che si intenderà svincolato all'atto del rimborso degli oneri e spese per il collaudo e della consegna delle opere con le relative aree al Comune di Venezia. Richiesta a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti ad IVE dalla stipula della convenzione con il Comune di Venezia avente per oggetto l'attuazione del Piano Particolareggiato della Z.T.O. C 2/8 – Rione Pertini.

- Fidejussione nr. 2475/7016401 emessa in data 26.08.2015 a favore della Provincia di Venezia a mezzo Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

L'oggetto della garanzia è la corretta esecuzione e completamento, di tutti gli interventi previsti dal "Progetto definitivo di bonifica del sito Area ex Complessi – Via delle Industrie 32". L'importo della fidejussione è di € 12.476,00. La presente fidejussione scade il 05.01.2018 e comunque validità ai fini degli obblighi di bonifica di cui al Decreto del MATTM del 17.06.2015 prot. n. 0000282/STA sino al rilascio del certificato ex art. 248 del D.Lgs 152/06.

- Fidejussione nr. 2903065517125 emessa in data 18.01.2016 a favore della Regione Veneto a mezzo Confidi Centro Italia.

Polizza a garanzia della realizzazione degli interventi di cui al “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” Area di Via Mattuglie, come Protocollo d’Intesa tra le parti. L’importo della fidejussione è di € 411.524,66. La presente fidejussione scade il 18.01.2018.

- Fidejussione nr. 2931660536128 emessa in data 09.05.2016 a favore della Regione Veneto a mezzo Confidi Centro Italia.

Polizza a garanzia della realizzazione degli interventi di cui al “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” Area di Via Mattuglie, come Protocollo d’Intesa tra le parti. L’importo della fidejussione è di € 1.697.633,41. La presente fidejussione scade il 08.05.2018.

- Fidejussione nr. 2950150001120 emessa in data 07.07.2016 a favore NUMERIA S.G.R. S.P.A. a mezzo Confidi Centro Italia.

Polizza a garanzia atto di compravendita area Zelarino. L’importo della fidejussione è di € 200.000,00. La presente fidejussione scade il 06.07.2019.

- Fidejussione nr. 3006186108124 emessa in data 06.12.2016 a favore della Regione Veneto a mezzo Confidi Centro Italia.

Polizza a garanzia della realizzazione degli interventi di cui al “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” Area di Via Mattuglie, come Protocollo d’Intesa tra le parti. L’importo della fidejussione è di € 1.807.849,78. La presente fidejussione scade il 04.12.2018.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2017	Euro	41.162
5% a riserva legale	Euro	2.059
a utili indivisi portati a nuovo	Euro	39.103

Il presente bilancio, composto da 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
Agnese Lunardelli