



## **LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.**

**RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2013**

Sede in San Marco n. 4136 - 30124 VENEZIA (VE)  
Capitale sociale Euro 9.400.396,00 I.V.  
Reg. Imprese 00351420278 – REA 38983

SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL "COMUNE DI VENEZIA"

## SITUAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2013

### INDICE

<i>RELAZIONE SEMESTRALE</i> .....	<i>pag.</i>	3
Premessa.....	pag.	3
Stato Patrimoniale .....	pag.	6
Conto Economico .....	pag.	6
Budget e previsionale 2013.....	pag.	9
Posizione finanziaria verso il Comune.....	pag.	11

## **Premessa**

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 della terraferma veneziana 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 immobiliare presente nel territorio.

I principali interventi di *social housing* sono previsti nelle aree di Mestre alla Gazzera in zona Mattuglie e nel Quartiere Pertini.

In sintesi la Società 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).

La gestione al 30 giugno 2013 riporta **una perdita di esercizio pari a euro (2.146.898)**.

I motivi della perdita sono due:

- un disavanzo di gestione per euro 292.155,70
- una svalutazione di alcuni terreni iscritti tra le rimanenze per euro 1.854.742,60.

La gestione del periodo, ancorché in disavanzo, non avrebbe prodotto da sola la necessità di avviare le procedure di cui all'art. 2.482 *bis* C.C. in quanto le perdite complessive, ovvero comprese quelle portate a nuovo, avrebbero prodotto un totale di perdite per euro 2.208.336,70. Il limite del terzo del capitale sociale di euro 3.133.465,33, sarebbe stato più alto del risultato parziale al 30 giugno 2013.

Inoltre, si segnala che il giorno 11 settembre 2013, la società ha rogato a ministero del Notaio Francesco Giopato di Treviso la vendita di una porzione di area sita in Mestre – Via Orlanda per euro 300.000,00.-, il cui valore di iscrizione a rimanenze è al di sotto di euro 10.000,00.-.

Per ultimo, la società sta provvedendo speditamente per la vendita di una ulteriore area sempre in Mestre – Via Orlanda per un valore intorno ad euro 750.000,00, consentendo di realizzare il budget approvato con assemblea dei soci del 6 maggio 2013. Si ritiene che ad oggi ci possano essere le condizioni per arrivare a realizzare il budget così come approvato.

Come si evince da quanto sopra indicato i motivi della perdita sono ascrivibili alla gestione, ancorché assorbibile nel prosieguo dell'esercizio, e alla svalutazione di parte delle rimanenze.

La svalutazione è stata effettuata dell'art. 2426 del Codice Civile, in quanto l'esito della stima del terreno iscritto a rimanenze, come oltre si vedrà, ha portato ad un valore minore rispetto quello di iscrizione.

In sintesi la valutazione delle rimanenze non è variata rispetto l'anno precedente, salvo che nella presente situazione è stato utilizzato il valore di mercato, in quanto esso è risultato più basso rispetto il valore di costo, in seno alla perizia che il dott. Rocco Vianello ha effettuato in data 1 luglio 2013.

L'organo gestorio nel corso alla fine del primo semestre 2013 ha deciso di inserire un terreno in dazione di pagamento del corrispettivo del Bando PRUACS di Via Mattuglie Gazzera, ed in coerenza l'assemblea dei soci del 2 luglio 2013 ha deliberato in tal senso. Tale evento ha limitato fortemente la vendibilità del terreno in quanto i possibili interlocutori sono di fatto cambiati, in prima istanza era ogni possibile investitore, poi è diventato solo le imprese costruttrici che svolgeranno le opere messe a bando.

L'utilità intrinseca dell'operazione sta proprio nel fatto che la conclusione del bando consentirà alla società di poter incassare il contributo pubblico erogato dalla Regione Veneto di euro 6.026.165,92.- L'organo amministrativo in seno alla valutazione svolta e sopra indicata, ha utilizzato il valore espresso dal perito adito su tutto il lotto di via Mattuglie Gazzera, e quindi anche per la porzione non messa a bando, in seno al principio della prudenza dettato dall'art. 2482 *bis* del codice civile.

La perizia, come sopra ampiamente indicato, si è resa necessaria per consentire all'assemblea dei soci di poter determinarsi sull'autorizzazione all'amministratore unico conseguente all'avvio della procedura di evidenza pubblica relativa alla progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici per 60 alloggi destinati al Socia Housing dell'area del PRUASC di Via Mattuglie Gazzera.

Tale opera sarà pagata in parte con finanziamento bancario, in parte con un contributo regionale e per l'ultima mediante trasferimento alla ditta aggiudicatrice, in dazione in pagamento, di porzione del terreno di Via Mattuglie Gazzera pari a mq. 5.376 di SLP, corrispondente al volume urbanistico di mc. 16.128.

L'assemblea si è determinata in data 2 luglio 2013 sulla base della perizia del dottor Vianello sopra richiamata.

L'estimatore ha ritenuto che i terreni di Via Mattuglie Gazzera, dal 2 dicembre 2011, data della perizia di conferimento dei terreni, al 1 luglio 2013 abbiano subito una svalutazione, dovuta all'evoluzione del mercato immobiliare, pari al 10%. Tale stima ha valutato i terreni in euro 6.910.831,80, al posto del precedente valore di euro 7.678.702,00.

Oltre alla differenza negativa di euro 767.870,20, sono stati svalutati i valori corrispondenti alle rilevazioni a rimanenze finali delle spese sostenute, per i terreni in oggetto, dalla data di conferimento al 31 dicembre 2012 e cristallizzate nel valore complessivo delle rimanenze a tale data.

In dettaglio si è provveduto a stornare i seguenti valori:

- svalutazione del terreno	euro	767.870,20
- accantonamento a rimanenze:		
o oneri tributari afferenti al conferimento	euro	673.016,28
o costi di progettazione 2010	euro	116.322,30
o costi di progettazione 2011	euro	106.428,56
o costi di progettazione 2011	euro	41.519,12
o costi di progettazione 2012	euro	102.131,34
o costi vari di bonifiche operate sul terreno	euro	44.316,64
o costi vari di bonifiche operate sul terreno	euro	2.733,94
o spese notarili	euro	403,92
- <b>TOTALE</b>	<b>euro</b>	<b>1.854.742,30</b>

In ordine alla possibilità di rinviare la perdita a nuovo, si segnala che in virtù del budget approvato con assemblea dei soci del 6 maggio 2013, il risultato previsto al 31 dicembre 2013 era positivo per euro 299.839, fatto questo che consentirebbe già nell'anno 2013 di diminuire il volume delle perdite conseguite.

Riguardo poi la possibilità di portare, durante l'anno 2014, la perdita definitivamente al di sotto del terzo del capitale sociale, l'organo di gestione ritiene che finalmente alcune operazioni, avviate negli anni precedenti, possano concretizzarsi, potando ad un risultato finale tale da rientrare pacificamente sotto il limite indicato dal legislatore.

Le operazioni in corso di definizione sono:

- Via Pertini;
- Asseggiano;
- Transazione area ex Complessi.

In merito alla transazione per area ex Complessi si ricorda che la società ha promosso, avanti al Tribunale di Venezia, una controversia nei confronti di Syndial SpA, avente ad oggetto la

contestazione di inadempimento contrattuale relativamente alla compravendita dell'area ex Complessi, con richiesta di condanna all'adempimento degli obblighi previsti agli artt. 4, lett. b e 5.1.1 del contratto e di risarcimento dei danni subiti da IVe. Più specificatamente la vertenza riguarda gli obblighi in capo a Syndial SpA di rimozione e smaltimento dei cosiddetti "Fusti Casagrande" e gli obblighi di messa in sicurezza, bonifica, ripristino e decontaminazione dell'area. Alla data odierna si sono avuti importanti incontri tendenti alla soluzione transattiva della controversia, con la rifusione a beneficio della società di ogni spesa, onere e altro essa ha sopportato nel giudizio negativo con Venice Refitting Srl. L'organo amministrativo sta lavorando affinché tale transazione possa essere conclusa entro fine anno.

Si segnala che la società ha plusvalori latenti molto importanti in ordine ai terreni in suo possesso, ovviamente ad esclusione di quello di via Mattuglie Gazzera.

**Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla situazione al 30 giugno 2013, così come presentata all'assemblea dei soci del 15 ottobre 2013, ciò in seno alle decisioni di cui all'art. 2482 bis del Codice Civile.**

I prospetti che seguono, sono stati elaborati sulla base degli schemi forniti dal Comune di Venezia, così da rendere le informazioni omogenee alle altre società dell'Ente.

## Stato Patrimoniale

Stato patrimoniale	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
<b>A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti</b>			
<b>B) Immobilizzazioni</b>			
I. Totale immobilizzazioni immateriali	1.502	1.835	2.141
II. Totale immobilizzazioni materiali	16.885.661	16.852.555	10.010.314
III. Totale immobilizzazioni finanziarie	8.948	8.948	3.149.758
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>16.896.111</b>	<b>16.863.338</b>	<b>13.162.212</b>
<b>C) Attivo circolante</b>			
I. Totale rimanenze	10.791.865	12.646.608	12.544.476
II. Totale crediti	722.215	844.166	1.613.381
di cui			
II. 1) Crediti verso clienti	196.620	132.635	81.648
II. 2) + 3) Crediti verso controllate e collegate		68.900	58.958
II. 4) Crediti verso controllanti		80.338	
II. 4bis) + 4ter) + 5) Crediti verso altri	525.595	562.293	1.472.775
III. Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
IV. Totale disponibilità liquide	91.695	541.601	759.872
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>11.605.775</b>	<b>14.032.375</b>	<b>14.917.730</b>
<b>D) Totale ratei e risconti attivi</b>	10.915	28.300	35.602
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>28.512.801</b>	<b>30.924.013</b>	<b>28.115.544</b>
<b>A) Totale patrimonio netto</b>	<b>5.354.694</b>	<b>7.501.591</b>	<b>9.062.403</b>
<b>B) Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>10.092.502</b>	<b>10.123.536</b>	<b>10.185.604</b>
<b>C) Totale trattamento di fine rapporto</b>	<b>97.571</b>	<b>89.382</b>	<b>81.639</b>
<b>D) Totale debiti</b>	<b>12.748.512</b>	<b>13.162.563</b>	<b>8.566.753</b>
di cui			
debiti finanziari (D1+D2+D3+D4+D5) entro 12 mesi	4.307.790	4.471.132	3.923.746
debiti finanziari (D1+D2+D3+D4+D5) oltre 12 mesi	6.826.014	6.681.963	2.964.037
debiti verso fornitori D7	101.226	472.833	212.538
debiti verso collegate e controllate (D9+D10)		18.740	
debiti verso controllante (D11)			
altri debiti (D6+D8+D12+D13+D14)	1.513.482	1.517.895	1.466.432
<b>E) Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>219.522</b>	<b>46.941</b>	<b>219.145</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>28.512.801</b>	<b>30.924.013</b>	<b>28.115.544</b>

## Conto Economico

### Conto economico IVE S.r.l.

	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
<b>A) Valore della produzione</b>			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni			
- Ricavi da attività immobiliari		652.615	
- Fitti attivi	271.786		164.641
- Altri ricavi			
<b>TOTALE</b>	<b>271.786</b>	<b>652.615</b>	<b>164.641</b>
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	- 1.854.742	102.131	
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione			

4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	144.129		
5) altri ricavi e proventi:			
- Plusvalenze			
- Proventi vari	34.829	135.184	10.517
- Rimborsi spese			
- Contributi in c/esercizio			
- Altri ricavi			
<b>TOTALE</b>	<b>34.829</b>	<b>135.184</b>	<b>10.517</b>
<b>Totale Valore della Produzione - 1.403.998      889.930      175.158</b>			

**B) Costi della produzione**

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.057	1.929	1.253
7) per servizi			
- Consulenze varie	175.755	606.125	38.564
- Consulenze tecniche			43.769
- Consulenze legali			31.233
- Altri costi			52.726
<b>TOTALE</b>	<b>175.755</b>	<b>606.125</b>	<b>166.291</b>
8) per godimento di beni di terzi	4	78	2.753
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	100.058	201.336	104.894
b) oneri sociali	37.326	76.363	39.299
c) trattamento di fine rapporto	8.189	16.045	8.466
d) trattamento di quiescenza e simili			
e) altri costi	248	90	
10) ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	333	446	139
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	111.024	230.560	115.236
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle dispon. liquide	2.618	37.601	
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) accantonamenti per rischi			
13) altri accantonamenti			
14) oneri diversi di gestione	126.334	370.549	68.153
<b>Totale Costi della Produzione      562.946      1.541.122      506.485</b>			

**Differenza tra valore e costi della produzione (A-B) - 1.966.944 -      651.192 -      331.326**

**C) Proventi e oneri finanziari:**

15) proventi da partecipazioni, con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate			
16) altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) da proventi diversi dai precedenti	902	10.935	7.775
17) interessi e altri oneri finanziari	199.026	446.407	144.411
17-bis) utili e perdite su cambi (inserire con segno meno se perdita)			
<b>Totale (15 + 16 - 17 + - 17bis) - 198.124 -      435.472 -      136.636</b>			

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:**

18) rivalutazioni			
-------------------	--	--	--

a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
19) svalutazioni			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
<b>Totale delle rettifiche (18 - 19)</b>	-	-	-

**E) Proventi e oneri straordinari:**

20) proventi, con separata indicazione delle plusvalenze da alienazioni, i cui ricavi non sono iscrivibili al n. 5	22	379.491	150.246
21) oneri, con separata indicazione delle minusvalenze da alienazioni, i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n. 14, e delle imposte relative a eserc. prec.	12.886	24.130	20.277
<b>Totale delle partite straordinarie (20 - 21)</b>	- 12.864	355.361	129.969

**Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E) - 2.177.932 - 731.303 - 337.993**

22) imposte sul reddito dell'esercizio			
correnti		9.246	
differite	- 31.034	- 62.068	
anticipate		1.237.700	
	- 31.034	1.184.878	-

**23) utile (perdite) dell'esercizio -2.146.898 - 1.916.181 - 337.993**

**Per i dettagli si rinvia all'allegato.**



## Budget e previsionale 2013

### Conto economico IVE S.r.l.

Previsione aggiornata (forecast) 2013 Budget 2013 approvato

#### A) Valore della produzione

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni		
- Ricavi da attività immobiliari	1.050.000	1.600.000
- Fitti attivi	540.000	540.000
- Altri ricavi	21.401	21.401
<b>TOTALE</b>	<b>1.611.401</b>	<b>2.161.401</b>
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	- 1.894.743	- 208.782
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi:		
- Plusvalenze		
- Proventi vari		
- Rimborsi spese		
- Contributi in c/esercizio		
- Altri ricavi	60.000	60.000
<b>TOTALE</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>- 223.342</b>	<b>2.012.619</b>

#### B) Costi della produzione

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.000	2.000
7) per servizi		
- Consulenze varie	7.500	7.500
- Consulenze tecniche	30.000	30.000
- Consulenze legali	20.000	20.000
- Altri costi	302.500	302.500
<b>TOTALE</b>	<b>360.000</b>	<b>360.000</b>
8) per godimento di beni di terzi	80	80
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	190.000	190.000
b) oneri sociali	74.000	74.000
c) trattamento di fine rapporto	18.000	18.000
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	100	100
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	500	500
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	240.000	240.000
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle dispon. liquide	10.000	10.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	374.600	374.600
<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>1.269.280</b>	<b>1.269.280</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>- 1.492.622</b>	<b>743.339</b>

#### C) Proventi e oneri finanziari:

15) proventi da partecipazioni, con separata indicazione di quelli relativi		
---	--	--

ad imprese controllate e collegate

16) altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell' attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) da proventi diversi dai precedenti	5.000	5.000
17) interessi e altri oneri finanziari	538.500	538.500
17-bis) utili e perdite su cambi (inserire con segno meno se perdita)		
<b>Totale (15 + 16 - 17 + - 17bis)</b>	<b>- 533.500</b>	<b>- 533.500</b>

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:**

18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
<b>Totale delle rettifiche (18 - 19)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**E) Proventi e oneri straordinari:**

20) proventi, con separata indicazione delle plusvalenze da alienazioni,	101.000	101.000
I cui ricavi non sono iscrivibili al n. 5		
21) oneri, con separata indicazione delle minusvalenze da alienazioni, i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n. 14, e delle imposte relative a eserc. prec.	1.000	1.000
<b>Totale delle partite straordinarie (20 - 21)</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)</b>	<b>- 1.926.122</b>	<b>309.839</b>

22) imposte sul reddito dell'esercizio		
correnti	10.000	10.000
differite		
anticipate		
	10.000	10.000
<b>23) utile (perdite) dell'esercizio</b>	<b>-</b>	<b>299.839</b>

Lo scostamento tra la previsione aggiornata ed il Budget 2013 interessa la voce A1) e la voce A2) del valore della produzione, corrisponde a:

- elisione tra i ricavi della possibile vendita dell'area di Zelarino, in quanto ad oggi le trattative della vendita sono ancora in corso e si teme di non arrivare alla definizione, con la compravendita, entro il 31.12.2013;
- aggiunta tra i ricavi, di importi più aggiornati riguardanti la cessione di terreno, **al netto della capacità edificatoria che resta in capo alla società**, già operata nel mese di settembre;
- aggiunta tra i ricavi, di importi più aggiornati per quanto attiene alla trattativa in corso e che si ritiene possa concludersi entro il 31.12.2013 per le aree attigue a San Giuliano;
- aggiornamento della voce relativa alla variazione delle rimanenze, in seno alle vendite sopra indicate, oltre alla svalutazione sui terreni di Mestre – Via Mattuglie Gazzera di cui si è data ampia informativa nell'allegato.

### Posizione Finanziaria verso Comune

	<b>Crediti verso Comune per prestazioni delle società controllate (a)</b>	<b>Parte crediti verso Comune ceduti a banche (b)</b>	<b>Crediti residui verso Comune (c=a-b)</b>	<b>Debiti verso Comune (d)</b>	<b>PFN verso Comune (e=c-d)</b>
31/12/2012	331.525,96		331.525,96	475.000,00	- 143.474,04
30/06/2013	244.044,33		244.044,33	475.000,00	- 230.955,67

#### **Crediti verso il Comune per prestazioni delle società controllate:**

- rimborso spese di manutenzione sul Teatro Toniolo	euro	95.986,13
- credito per intervento sul Bosco di Campalto	euro	108.098,20
- credito per il costo dell'arch. Mattiuzzi Sandro	euro	39.960,00
<b>Totale</b>	<b>euro</b>	<b>244.044,33</b>

#### **Debiti verso il Comune**

- debiti verso il Comune per distribuzione di Utili (verbale 18/06/2008)	euro	475.000,00
<b>Totale</b>	<b>euro</b>	<b>475.000,00</b>

#### Allegati:

- situazione al 30.06.2013 sua relazione sulla gestione e nota integrativa.

Venezia, 15 ottobre 2013

L'amministratore Unico  
Arch. Silvio Milanese  
FIRMATO