

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021

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 D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021

INDICE

<i>RELAZIONE SULLA GESTIONE</i>	<i>pag.</i>	3
Condizioni operative e sviluppo dell'attività	<i>pag.</i>	3
Sintesi di bilancio	<i>pag.</i>	6
Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle	<i>pag.</i>	9
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, c. 2, p. 6 <i>bis</i> C.C.	<i>pag.</i>	9
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	<i>pag.</i>	9
Evoluzione prevedibile della gestione	<i>pag.</i>	10
Documento programmatico della sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni	<i>pag.</i>	10
Obblighi introdotti con il D.Lgs 17 agosto 2016 n. 175	<i>pag.</i>	10
Destinazione del risultato d'esercizio	<i>pag.</i>	12
Conclusioni	<i>pag.</i>	12
<i>BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021 E NOTA INTEGRATIVA</i>	<i>pag.</i>	13
<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>	4
<i>NOTA INTEGRATIVA</i>	<i>pag.</i>	6
Parte iniziale	<i>pag.</i>	6
Principi di redazione	<i>pag.</i>	7
Criteri di valutazione	<i>pag.</i>	8
Nota integrativa Attivo	<i>pag.</i>	12
Nota integrativa Passivo e patrimonio netto	<i>pag.</i>	19
Nota integrativa Conto Economico	<i>pag.</i>	24
Nota Integrativa altre informazioni	<i>pag.</i>	30
Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite.	<i>pag.</i>	32

Relazione sulla gestione del bilancio

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31.12.2021 riporta **una perdita pari a euro (1.065.004)**.

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

L'intero sistema economico globale è stato compromesso dalle prolungate misure restrittive necessarie ad arginare l'emergenza epidemiologica quali ad esempio la sospensione di alcune attività produttive, le limitazioni nel commercio e nella mobilità delle persone. Tale contesto, tuttavia, non ha condizionato l'attività e l'operatività della società per quanto attiene l'attività "di immobiliare di gestione", mentre ha rallentato l'attività "di immobiliare di compravendita".

La società nel corso dell'esercizio 2021 ha svolto regolarmente la propria attività di "gestione di immobiliare" ed è giunta a locare la quasi totalità degli immobili abitativi ad uso residenziale.

La gestione economica dell'esercizio 2021 evidenzia la stretta dipendenza della società alla conclusione di vendite, senza delle quali con le attività ordinarie non si raggiunge il risultato d'esercizio positivo.

Fatti di rilievo avvenuti durante l'esercizio

Operazioni societarie

Nel corso dell'esercizio 2021 non sono avvenute acquisizioni di partecipazioni.

Attività svolte

L'intero sistema economico globale è stato compromesso dalle prolungate misure restrittive necessarie ad arginare l'emergenza epidemiologica quali ad esempio la sospensione di alcune attività produttive, le limitazioni nel commercio e nella mobilità delle persone. Tale contesto, tuttavia, non ha condizionato l'attività e l'operatività della società per quanto attiene l'attività "di immobiliare di gestione", mentre ha rallentato l'attività "di immobiliare di compravendita".

La società nel corso dell'esercizio 2021 ha svolto regolarmente la propria attività di "gestione di immobiliare" ed è giunta a locare la quasi totalità degli immobili abitativi ad uso residenziale, ancorché si deve segnalare che i valori del mercato immobiliare si sono depressi pertanto anche la società ha subito tale effetto.

Per quanto attiene l'attività di "immobiliare di compravendita" essa è stata caratterizzata dalle seguenti operazioni:

- la vendita di una porzione dell'area di "via Vallenari" per euro 840.000 che ha generato una plusvalenza di natura economica di euro 697.334;

- la cessione gratuita al Comune di Venezia del Umi 7.1 e di altre aree in zona Mattuglie in attuazione della convenzione urbanistica rep. 28478 sottoscritta davanti al notaio Gasparotti in data 30.10.2013;
- la cessione gratuita al Comune di Venezia di una porzione dell'area di "Ca' d'Oro" e di una porzione dell'area di "via Vallenari" quale "anticipazione di aree a verde secondario delle future edificazioni";
- la sottoscrizione di preliminari di compravendita delle seguenti aree e/o immobili:
 - la cessione dell'UMI 2 per euro 2.445.000,00;
 - la cessione dell'immobile dell'ex Fondo Città di Venezia "Magazzini Da Re" per euro 750.000,00;
 - la cessione dell'area di Via Pertini per euro 1.200.000;
- l'incasso del saldo del contributo erogato della Regione Veneto per la realizzazione dell'area Mattuglie per euro 602.617.

Il risultato d'esercizio nonostante tali operazioni è risultato negativo, la plusvalenza realizzata per la cessione di una porzione dell'Area di Vallenari ed i ricavi derivanti dagli affitti dalla locazione degli immobili a destinazione residenziale "Mattuglie" ed "ex Patrimonio IVE" non hanno consentito alla società di coprire i costi. Infatti, alcune vendite o promesse di vendita sono state effettuate al valore pari di quello di iscrizione, non consentendo una marginalità economica positiva, oppure ad un valore leggermente inferiore, a seguito della contrazione di mercato come meglio sopra illustrata, con obbligo della relativa svalutazione.

Si segnala che il risultato d'esercizio è stato condizionato negativamente dai seguenti fattori:

- a) dalle svalutazioni delle aree per le quali sono stati sottoscritti i preliminari di compravendita che hanno inciso per euro 631.734;
- b) dallo storno del valore delle UMI 2, 7 e 7.1 dell'importo del saldo del contributo erogato dalla Regione Veneto per la loro realizzazione pari ad euro 386.575, in quanto a storno di costi già imputati a rimanenze ed al relativo raggiungimento del "valore desumibile dall'andamento di mercato".
- c) dalla cessione gratuita al Comune di Venezia del Umi 7.1 che ha comportato una variazione negativa per euro 212.898, in ottemperanza della convenzione urbanistica sottoscritta con l'Ente.

Locazioni

La società ha proseguito nella propria attività di locazione degli immobili abitativi di social housing,

Finanza

Per quanto attiene la gestione finanziaria si segnala che la società ha effettuato le seguenti operazioni volte ad alleggerire la tensione finanziaria:

- rinegoziazione del mutuo contratto con Unicredit per l'acquisto degli immobili del Fondo Città di Venezia portando la sua scadenza a fine 2023;
- trasformazione del fido di cassa con MPS a finanziamento chirografario con scadenza febbraio 2027 e inizio di rimborso della quota capitale a marzo 2022.

Contenziosi

La società, assistita dal Prof. Sicchiero, ha continuato la propria attività volta alla riscossione coatta di alcuni crediti, soprattutto di 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.

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 Reffitting Srl.

Il "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 iscriverne l’accantonamento in quanto il rischio viene ritenuto “possibile” ma non “probabile” se non “remoto” ed il credito iscritto a bilancio si ritiene certo ed esigibile.

Si precisa inoltre che la Società ha ottenuto nel primo ed in secondo grado di giudizio una sentenza favorevole sul comportamento non elusivo di tale operazione.

Si segnala che la sentenza di secondo grado ha parzialmente riformato l’importo delle perdite riportabili in euro 9.400.396, confermando la correttezza del comportamento della società.

Ad oggi non sono scaduti i termini per il ricorso in cassazione.

Riguardo ai crediti, si segnala la svalutazione di alcuni crediti nei confronti di taluni conduttori. L’organo amministrativo svolgerà ogni azione utile alla riscossione dei crediti svalutati.

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 degli immobili di proprietà 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.

Nel corso del 2021 e di questi primi mesi del 2022 l’emergenza sanitaria generatasi a seguito della diffusione del Covid-19 ha determinato una contrazione del mercato nel medio-breve periodo.

Nel corso dei primi mesi del 2022 è scoppiato il conflitto tra Russia e Ucraina, il quale potrà in termini generali, generare un’ulteriore contrazione del mercato.

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.

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.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ricavi	811.309	4.740.062	2.589.204
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	(469.025)	724.949	1.208.689
Margine operativo netto (MON o Ebit)	(506.798)	531.219	692.872
Utile (perdita) d'esercizio	(1.065.004)	(127.514)	46.795
Attività fisse	14.162.869	16.134.039	20.980.213
Patrimonio netto complessivo	13.543.460	14.608.462	14.735.976
Posizione finanziaria netta	(17.510.734)	(18.613.966)	(22.085.752)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
valore della produzione	765.424	6.093.303	2.303.323
margine operativo lordo	(469.025)	724.949	1.208.689
Risultato prima delle imposte	(1.127.493)	7.085	156.216

Principali dati economici

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi delle vendite	811.309	4.740.062	(3.928.753)
Produzione interna	(1.231.206)	412.795	(1.644.001)
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	1.185.318	878.190	307.128
Valore della produzione operativa (VP)	765.421	6.031.047	(5.265.626)
Costi esterni operativi	633.714	4.545.843	(3.912.129)
Costo del personale	367.167	328.505	38.662
Oneri diversi tipici	233.565	431.750	(198.185)
Costo della produzione operativa	1.234.446	5.306.098	(4.071.652)
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	(469.025)	724.949	(1.193.974)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	37.773	193.730	(155.957)
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	(506.798)	531.219	(1.038.017)
Risultato dell'area finanziaria	(616.790)	(586.195)	(30.595)
Risultato corrente	(1.123.588)	(54.976)	(1.068.612)
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	(3.905)	62.061	(65.966)
Risultato prima delle imposte	(1.127.493)	7.085	(1.134.578)
Imposte sul reddito	(62.489)	134.599	(197.088)
Risultato netto	(1.065.004)	(127.514)	(937.490)

- 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);
- il Margine operativo lordo è definito come il risultato prima degli ammortamenti (B.10a+B10b+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;

- 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.

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ROE	(7,86)	(0,87)	0,32
ROI	(4,50)	3,89	4,05
ROS	(62,47)	11,21	26,76

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	450	648	(198)
Immobilizzazioni materiali nette	12.158.242	14.306.122	(2.147.880)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	2.004.177	1.827.269	176.908
Capitale immobilizzato	14.162.869	16.134.039	(1.971.170)
Rimanenze di magazzino	20.658.374	20.186.219	472.155
Crediti verso Clienti	43.423	948.915	(905.492)
Altri crediti	51.398	57.487	(6.089)
Ratei e risconti attivi	28.584	29.814	(1.230)
Attività d'esercizio a breve termine	20.781.779	21.222.435	(440.656)
Debiti verso fornitori	195.498	249.939	(54.441)
Acconti	1.683.915	1.292.938	390.977
Debiti tributari e previdenziali	93.911	235.172	(141.261)
Altri debiti	174.572	788.780	(614.208)
Ratei e risconti passivi	75.570	74.603	967
Passività d'esercizio a breve termine	2.223.466	2.641.432	(417.966)
Capitale d'esercizio netto	18.558.313	18.581.003	(22.690)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	205.844	184.202	21.642
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)	58.708		58.708
Altre passività a medio e lungo termine	493.925	636.158	(142.233)
Passività a medio lungo termine	758.477	820.360	(61.883)
Capitale investito	31.962.705	33.894.682	(1.931.977)
Patrimonio netto	(13.543.460)	(14.608.462)	1.065.002
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(17.791.571)	(17.236.967)	(554.604)
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(627.674)	(2.049.254)	1.421.580
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(31.962.705)	(33.894.683)	1.931.978

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 in equilibrio;
- le passività a breve termine sono diminuite per effetto della riduzione dell'indebitamento in particolare quello tributario;
- le passività a medio lungo termine sono diminuite

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".

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Margine primario di struttura	(341.164)	(1.426.108)	(6.144.768)
Quoziente primario di struttura	0,98	0,91	0,71
Margine secondario di struttura	18.208.884	16.631.219	13.642.513
Quoziente secondario di struttura	2,31	2,04	1,65

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31.12.2021, era la seguente (in Euro):

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Disponibilità liquide	355.602	181.402	174.200
Altre attività finanziarie correnti (C3)			
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 m)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 m)	983.276	2.230.656	(1.247.380)
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 m)	2.147.896	2.566.829	(418.933)
Debiti per leasing finanziario correnti			
Indebitamento finanziario corrente netto	(2.775.570)	(4.616.082)	1.840.512
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (D4 oltre 12 m)	17.791.571	17.236.967	554.604
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 m)	(3.056.407)	(3.239.083)	182.676
Debiti per leasing finanziario non correnti			
Indebitamento finanziario non corrente	(14.735.164)	(13.997.884)	(737.280)
Posizione finanziaria netta	(17.510.734)	(18.613.966)	1.103.232

Si evidenzia un miglioramento della PFN

Si informa che nel corso dell'esercizio è stato rinegoziato il mutuo contratto per l'acquisto degli immobili dell'ex Fondo Città di Venezia portando la sua scadenza a fine del 2023.

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidità primaria	0,15	0,25	0,19
Liquidità secondaria	6,59	4,39	2,76

Indebitamento	1,58	1,54	1,84
Tasso di copertura degli immobilizzi	2,24	2,01	1,63

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:

- la società ha in essere con Vega un contratto di locazione per l'affitto degli uffici amministrativi;

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 ad attuare 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. La situazione economica e finanziaria della società è costantemente monitorata al fine di garantire la continuità aziendale.

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

Nel corso di questi primi mesi del 2022 il perdurare dell'emergenza sanitaria venutasi a creare a causa del Covid 19 ha determinato nel breve - medio periodo una contrazione del mercato immobiliare e della liquidità in circolo nel settore; tuttavia si auspica che i contratti preliminari di compravendita sottoscritti possano perfezionarsi nel corso del 2021 al fine di salvaguardare l'equilibrio economico finanziario.

Si segnala che nel corso del febbraio 2022 è stata depositata la sentenza di secondo grado nel giudizio contro la Direzione Regionale della Entrate in merito al riporto delle predite fiscali ed è stata favorevole come quella di primo grado.

Non si segnalano altre operazioni o fatti che possano influire sul risultato dell'anno 2021, anche in ordine a principi dettati dagli artt. 2423 e 2423 *bis* del codice civile.

Si segnala che la società con perdita patita nell'anno 2021 ha chiuso tre esercizi su cinque con un risultato negativo, ciò ai fini della segnalazione di cui all'art. 20 del "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica".

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Piano di razionalizzazione delle partecipazioni affida alla 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* e dei terreni agricoli.

Prosegue inoltre l'azione di vendita delle aree e degli immobili nonostante il contesto congiunturale del mercato.

Si segnala infine che la società con la perdita patita nell'anno 2021 ha chiuso tre esercizi su cinque con un risultato negativo, ciò ai fini di evidenziare quanto disciplinato all'art. 20 del "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica".

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 è depositato presso la sede sociale ed è liberamente consultabile.

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

Obblighi introdotti con il D. Lgs. 17 agosto 2016 n. 175 "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.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Indici finanziari			
Liquidità primaria	0,15	0,25	0,19
Liquidità secondaria	6,59	4,39	2,76
Indici di rotazione (espressi in giorni)			
Rotazione rimanenze	5.124,98	1.977,00	8.952,79
Rotazione crediti	26,63	73,95	128,14

Rotazione debiti	123,79	71,08	1.732,84
Indici reddituali			
R.O.E. netto	-	-	-
R.O.E. lordo	-	-	1,01
R.O.I.	-	0,02	0,02
Margine operativo lordo (Mol o Ebitda)	- 1.685.554,00	- 179.194,00	371.038,00
Reddito operativo (Ebit)	- 510.703,00	593.280,00	687.139,00
Indici di produttività			
Utile operativo su dipendenti	- 102.141,00	98.880,00	114.523,00
Utile netto su dipendenti	- 213.001,00	- 21.253,00	7.799,00
Ricavi vendite e prestazioni su dipendenti	162.261,00	790.010,00	431.534,00
Indici di solidità			
Indice di indebitamento	1,58	1,54	1,84
Tasso di copertura degli immobilizzi	2,24	2,02	1,64
Margini di tesoreria	- 2.727.736,00	- 3.656.991,00	- 6.244.507,00
Margine di disponibilità	- 619.409,00	- 1.426.108,00	- 6.144.768,00
Capitale circolante	17.930.638,00	16.529.228,00	13.528.916,00
Margine primario di struttura	- 341.164,00	- 1.426.108,00	- 6.144.768,00
Quoziente primario di struttura	0,98	0,91	0,71
Margine secondario di struttura	18.208.884,00	16.631.219,00	13.642.513,00
Quoziente secondario di struttura	2,31	2,03	1,65

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 ed al pagamento dei debiti tributari.

Qualora la società non riuscisse nel corso del 2022 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”

Si è ritenuto, considerata la dimensione e l'attività sociale, di attribuire la governance ad un Amministratore Unico

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 2021 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.

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

Signori Soci,

confidando di avervi reso un Bilancio chiaro e di agevole comprensione vi invitiamo:

- a volerne deliberare l'approvazione;
- a coprire la perdita d'esercizio, pari ad euro (1.065.004) mediante le riserve di utili portati a nuovo per euro 522.508 ed il residuo, pari ad euro 542.496, con altre riserve.

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 ringrazio per la fiducia accordatami e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

L'Amministratore Unico
Agnese Lunardelli

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

BILANCIO ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021 E NOTA INTEGRATIVA

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	450	648
II - Immobilizzazioni materiali	12.158.242	14.306.122
III - Immobilizzazioni finanziarie	51.700	51.700
Totale immobilizzazioni (B)	12.210.392	14.358.470
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	20.658.374	20.186.219
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	94.821	1.003.880
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.674.232	1.676.100
imposte anticipate	278.245	101.991
Totale crediti	2.047.298	2.781.971
IV - Disponibilità liquide	355.602	181.403
Totale attivo circolante (C)	23.061.274	23.149.593
D) Ratei e risconti	28.584	29.814
Totale attivo	35.300.250	37.537.877
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	399.829	399.829
VI - Altre riserve	2.611.982 ⁽¹⁾	2.739.494
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	522.508	522.508
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.065.004)	(127.514)
Totale patrimonio netto	13.543.460	14.608.462
B) Fondi per rischi e oneri	309.040	309.040
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	205.844	184.202
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.131.172	4.797.485
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.035.164	17.564.085
Totale debiti	21.166.336	22.361.570
E) Ratei e risconti	75.570	74.603
Totale passivo	35.300.250	37.537.877

(1)

Altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Riserva straordinaria	2.594.602	2.722.116
Riserva avanzo di fusione	17.378	17.378
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	811.309	4.740.062
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(1.231.206)	412.795
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.231.206)	412.795
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	476.733	477.525
altri	708.588	462.921
Totale altri ricavi e proventi	1.185.321	940.446
Totale valore della produzione	765.424	6.093.303
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	240.080	4.138.203
7) per servizi	367.499	383.505
8) per godimento di beni di terzi	26.135	24.135
9) per il personale		
a) salari e stipendi	250.800	224.715
b) oneri sociali	94.725	87.066
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	21.642	16.724
c) trattamento di fine rapporto	21.642	16.724
Totale costi per il personale	367.167	328.505
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	10.470	167.972
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	198	310
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	10.272	167.662
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	27.303	25.758
Totale ammortamenti e svalutazioni	37.773	193.730
14) oneri diversi di gestione	237.473	431.945
Totale costi della produzione	1.276.127	5.500.023
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(510.703)	593.280
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	260	32
Totale proventi diversi dai precedenti	260	32
Totale altri proventi finanziari	260	32
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	617.050	586.227
Totale interessi e altri oneri finanziari	617.050	586.227
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(616.790)	(586.195)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.127.493)	7.085
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	113.765	122.993
imposte differite e anticipate	(176.254)	11.606
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(62.489)	134.599
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.065.004)	(127.514)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.065.004)	(127.514)
Imposte sul reddito	(62.489)	134.599
Interessi passivi/(attivi)	616.790	586.195
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(697.335)	(360.572)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.208.038)	232.708
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	21.642	16.724
Ammortamenti delle immobilizzazioni	10.470	167.972
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	1.919.403	1
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.951.515	184.697
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	743.477	417.405
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(472.155)	(412.796)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	905.492	(60.107)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(54.441)	(39.941)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.230	(1.865)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	967	(5.754)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(306.227)	(1.268.693)
Totale variazioni del capitale circolante netto	74.866	(1.789.156)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	818.343	(1.371.751)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(616.790)	(586.195)
(Imposte sul reddito pagate)	(250.121)	(239.696)
(Utilizzo dei fondi)	-	(41.600)
Totale altre rettifiche	(866.911)	(867.491)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(48.568)	(2.239.242)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	(377)
Disinvestimenti	915.541	5.039.151
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	915.541	5.038.774
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.247.380)	(1.556.077)
Accensione finanziamenti	554.604	-
(Rimborso finanziamenti)	-	(1.562.846)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(692.774)	(3.118.923)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	174.199	(319.391)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	181.128	500.511
Danaro e valori in cassa	274	283

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	181.403	500.794
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	355.440	181.128
Danaro e valori in cassa	162	274
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	355.602	181.403

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (1.065.004).

Attività svolte

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 attività nel settore residenziale, in particolare nel 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).

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Le prospettive economiche mondiali per il 2021 sono state colpite dal perdurare della diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 ufficialmente riconosciuta quale «pandemia», dall'Organizzazione mondiale della sanità.

L'intero sistema economico globale è stato compromesso dalle prolungate misure restrittive necessarie ad arginare l'emergenza epidemiologica quali ad esempio la sospensione di alcune attività produttive, le limitazioni nel commercio e nella mobilità delle persone. Tale contesto, tuttavia, non ha condizionato l'attività e l'operatività della società per quanto attiene l'attività “di immobiliare di gestione”, mentre ha rallentato l'attività “di immobiliare di compravendita”.

La società nel corso dell'esercizio 2021 ha svolto regolarmente la propria attività di “gestione di immobiliare” ed è giunta a locare la quasi totalità degli immobili abitativi ad uso residenziale, ancorché si deve segnalare che i valori del mercato immobiliare si sono depressi pertanto anche la società ha subito tale effetto.

Per quanto attiene l'attività di “immobiliare di compravendita” essa è stata caratterizzata dalle seguenti operazioni:

- la vendita di una porzione dell'area di “via Vallenari” per euro 840.000 che ha generato una plusvalenza di natura economica di euro 697.334;
- la cessione gratuita al Comune di Venezia dell'Umi 7.1 e di altre aree in zona Mattuglie in attuazione della convenzione urbanistica rep. 28478 sottoscritta davanti al notaio Gasparotti in data 30.10.2013;
- la cessione gratuita al Comune di Venezia di una porzione dell'area di “Ca'd'Oro” e di una porzione dell'area di “via Vallenari” quale “anticipazione di aree a verde secondario delle future edificazioni”;
- la sottoscrizione di preliminari di compravendita delle seguenti aree e/o immobili:
 - o la cessione dell'UMI 2 per euro 2.445.000,00;
 - o la cessione dell'immobile dell'ex Fondo Città di Venezia “Magazzini Da Re” per euro 750.000,00;
 - o la cessione dell'area di Via Pertini per euro 1.200.000;
- l'incasso del saldo del contributo erogato della Regione Veneto per la realizzazione dell'area Mattuglie per euro 602.617.

Il risultato d'esercizio nonostante tali operazioni è risultato negativo, la plusvalenza realizzata per la cessione di una porzione dell'Area di Vallenari ed i ricavi derivanti dagli affitti dalla locazione degli immobili a destinazione residenziale “Mattuglie” ed “ex Patrimonio IVE” non hanno consentito alla società di coprire i costi. Infatti, alcune vendite o promesse di vendita sono state effettuate al valore pari di quello di iscrizione, non consentendo una

marginalità economica positiva, oppure ad un valore leggermente inferiore, a seguito della contrazione di mercato come meglio sopra illustrata, con obbligo della relativa svalutazione.

Si segnala che il risultato d'esercizio è stato condizionato negativamente dai seguenti fattori:

- a) dalle svalutazioni delle aree per le quali sono stati sottoscritti i preliminari di compravendita che hanno inciso per euro 631.734;
- b) dallo storno del valore delle UMI 2, 7 e 7.1 dell'importo del saldo del contributo erogato dalla Regione Veneto per la loro realizzazione pari ad euro 386.575, in quanto a storno di costi già imputati a rimanenze ed al relativo raggiungimento del "valore desumibile dall'andamento di mercato".
- c) dalla cessione gratuita al Comune di Venezia dell'Umi 7.1 che ha comportato una variazione negativa per euro 212.898, in ottemperanza della convenzione urbanistica sottoscritta con l'Ente.

Criteri di formazione

Il bilancio sottopostoVi è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma. Al fine di fornire tuttavia un'informativa più ampia ed esauriente sull'andamento della gestione sociale, nell'ambito in cui opera, si è ritenuto opportuno corredarlo della 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 31/12/2021 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.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, e art. 2423-bis C.c..)

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.

In particolare, i criteri individuati per dare attuazione al principio di rilevanza sono stati la classificazione tra le rimanenze delle aree destinate alla vendita quale "via Pertini" e "via Vallenari" che precedentemente erano classificate tra le immobilizzazioni materiali.

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.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(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.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai soli fini comparativi si informa che nel bilancio al 31.12.2020 nella voce “immobilizzazioni materiali” erano inclusi valori delle aree di “via Pertini” e di “via Vallenari”. A seguito della destinazione di predette aree alla loro vendita nel corso del 2021, al fine di fornire una rappresentazione corretta e veritiera del bilancio si è provveduto ad appostare tali aree nella voce “rimanenze”.

Si segnala che a seguito della predetta variazione sono mutati anche i criteri di valutazione di tali aree che hanno comportato una svalutazione economica.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

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, rettifiche 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 e per tali immobili non si procede all'ammortamento.

Gli immobili abitativi iscritti tra le immobilizzazioni che sono fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società non sono stati ammortizzati in quanto il loro valore residuo al termine della vita utile è pari o superiore al loro valore netto contabile.

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 tale 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

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 e l'Irap 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.

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.

L'Ires e Irap 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.

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.

Criteri di rettifica

Si informa che nel bilancio al 31.12.2020 nella voce "immobilizzazioni materiali" erano inclusi valori delle aree di "via Pertini" e di "via Vallenari". A seguito della destinazione di predette aree alla loro vendita nel corso del 2021, al fine di fornire una rappresentazione corretta e veritiera del bilancio si è provveduto ad appostare tali aree tra la voce "rimanenze".

Si segnala che a seguito della predetta variazione sono mutati anche i criteri di valutazione di tali aree che hanno comportato una svalutazione economica.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

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	10.126	14.533.353	51.700	14.595.179
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.478	227.230		236.708
Valore di bilancio	648	14.306.122	51.700	14.358.470
Variazioni nell'esercizio				
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	(1.703.361)	-	(1.703.361)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	218.206	-	218.206
Ammortamento dell'esercizio	198	10.272		10.470
Altre variazioni	-	(216.042)	-	(216.042)
Totale variazioni	(198)	(2.147.880)	-	(2.148.078)
Valore di fine esercizio				
Costo	10.126	12.395.744	51.700	12.457.570
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.676	237.502		247.178
Valore di bilancio	450	12.158.242	51.700	12.210.392

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
450	648	(198)

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	10.126	10.126
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.478	9.478

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di bilancio	648	648
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	198	198
Totale variazioni	(198)	(198)
Valore di fine esercizio		
Costo	10.126	10.126
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.676	9.676
Valore di bilancio	450	450

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
12.158.242	14.306.122	(2.147.880)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	14.423.719	5.001	104.633	14.533.353
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	122.725	1.256	103.249	227.230
Valore di bilancio	14.300.994	3.745	1.384	14.306.122
Variazioni nell'esercizio				
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(1.703.361)	-	-	(1.703.361)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	218.206	-	-	218.206
Ammortamento dell'esercizio	9.309	837	126	10.272
Altre variazioni	(216.042)	-	-	(216.042)
Totale variazioni	(2.146.918)	(837)	(126)	(2.147.880)
Valore di fine esercizio				
Costo	12.286.110	5.001	104.633	12.395.744
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	132.034	2.093	103.375	237.502
Valore di bilancio	12.154.076	2.908	1.258	12.158.242

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 similari di zona è stato ritenuto superiore a quello iscritto a bilancio.

Gli immobili abitativi iscritti tra le immobilizzazioni che sono fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società non sono stati ammortizzati in quanto il loro valore residuo al termine della vita utile è pari o superiore al loro valore netto contabile.

Il decremento della voce “Terreni e fabbricati – riclassifiche” si riferisce: alla riclassificazione del valore delle Aree di via Pertini per euro 1.204.400 e di “via Vallenari” per euro 498.961 nella voce delle “rimanenze”.

L'importo di euro 218.206 si riferisce alla cessione di porzione dell'area di “via Vallenari” per euro 214.080 e per euro 4.106 per l'esproprio di una piccola porzione dell'area di “Mestre in via Bissuola”.

Nella voce altre variazioni trova rappresentazione lo storno della quota del saldo del contributo erogato dalla Regione Veneto per la realizzazione dei “60 alloggi ad uso residenziale di Mattuglie”.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
51.700	51.700	

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	8.948	42.752	51.700
Valore di bilancio	8.948	42.752	51.700
Valore di fine esercizio			
Costo	8.948	42.752	51.700
Valore di bilancio	8.948	42.752	51.700

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.

Consorzio URBAN

Il consorzio è stato posto in liquidazione per scadenza del termine statutario e 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.

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 integrale svalutazione.

I dati indicati nella tabella di seguito riportata sono riferiti alla documentazione in possesso dell'organo amministrativo alla data di redazione del presente documento.

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

I valori indicati nella seguente tabella si riferiscono agli ultimi bilanci approvati alla data di redazione del presente documento, ovvero al 31.2.2020.

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	1.109.756	(86.061)	1.023.065	569.233	55,64%	-
Totale								8.948

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
20.658.374	20.186.219	472.155

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 nel corso degli esercizi precedenti 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 31.12.2021 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 2021 si è provveduto a riclassificare nella voce rimanenze le aree di "via Pertini" e di "via Vallenari" incrementando così il valore delle rimanenze per euro 1.703.362.

Le rimanenze sono diminuite nel corso dell'esercizio in negativo per effetto:

- dallo storno del valore delle UMI 2, 7 e 7.1 dell'importo del saldo del contributo erogato dalla Regione Veneto per la loro realizzazione pari ad euro 386.575;
- dalla cessione gratuita al Comune di Venezia del Umi 7.1 che ha comportato una variazione negativa per euro 212.898;
- dalle svalutazioni delle aree per le quali sono stati sottoscritti i preliminari di compravendita che hanno inciso per euro 631.734.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	20.186.219	472.155	20.658.374
Totale rimanenze	20.186.219	472.155	20.658.374

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.047.298	2.781.971	(734.673)

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	948.915	(905.492)	43.423	43.423	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	11.380	4.392	15.772	15.772	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.701.393	3.907	1.705.300	31.068	1.674.232
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	101.991	176.254	278.245		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	18.292	(13.734)	4.558	4.558	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.781.971	(734.673)	2.047.298	94.821	1.674.232

La voce dei "crediti verso clienti" include crediti di natura commerciale ed il valore è adeguato da apposito fondo svalutazione crediti.

La voce dei "crediti verso controllate" è costituita dal credito esistente al 31.12.2021 nei confronti delle società controllate.

La voce "crediti tributari oltre l'esercizio", è costituito principalmente 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.

Il "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 iscriverne 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.

Si precisa inoltre che la Società ha ottenuto sia in primo che in secondo grado di giudizio una sentenza favorevole sul comportamento non elusivo di tale operazione.

Si segnala che la sentenza di secondo grado ha parzialmente riformato l'importo delle perdite riportabili in euro 9.400.396, confermando la correttezza del comportamento della società.

Ad oggi non sono scaduti i termini per il ricorso in cassazione.

La voce "attività per imposte anticipate" si riferisce a crediti per imposte anticipate che sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 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	43.423	43.423
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	15.772	15.772
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.705.300	1.705.300
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	278.245	278.245
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.558	4.558
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.047.298	2.047.298

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 31/12/2020	415.414
Accantonamento esercizio	27.303
Saldo al 31/12/2021	442.717

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
355.602	181.403	174.199

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	181.128	174.312	355.440
Denaro e altri valori in cassa	274	(112)	162
Totale disponibilità liquide	181.403	174.199	355.602

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
28.584	29.814	(1.230)

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 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	26	26
Risconti attivi	29.814	(1.256)	28.558
Totale ratei e risconti attivi	29.814	(1.230)	28.584

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
13.543.460	14.608.462	(1.065.002)

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	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	10.860.240	-	-	-		10.860.240
Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	-	-	-		213.905
Riserva legale	399.829	-	-	-		399.829
Altre riserve						
Riserva straordinaria	2.722.116	-	127.514	-		2.594.602
Riserva avanzo di fusione	17.378	-	-	-		17.378
Varie altre riserve	-	2	-	-		2
Totale altre riserve	2.739.494	2	127.514	-		2.611.982
Utili (perdite) portati a nuovo	522.508	-	-	-		522.508
Utile (perdita) dell'esercizio	(127.514)	-	-	127.514	(1.065.004)	(1.065.004)
Totale patrimonio netto	14.608.462	2	127.514	127.514	(1.065.004)	13.543.460

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	10.860.240
Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	B	213.905
Riserva legale	399.829	B	399.829

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Altre riserve			
Riserva straordinaria	2.594.602	A,B,C	2.594.602
Riserva avanzo di fusione	17.378	A,B,	17.378
Varie altre riserve	2		-
Totale altre riserve	2.611.982		2.611.980
Utili portati a nuovo	522.508	A,B,C	522.508
Totale	14.608.464		14.608.462
Quota non distribuibile			11.491.352
Residua quota distribuibile			3.117.110

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	397.489	3.431.452	46.795	14.735.976
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni				127.514	127.514
Altre variazioni					
- Incrementi		2.340	44.455		46.795
- Decrementi				127.514	127.514
- Riclassifiche				(46.795)	(46.795)
Risultato dell'esercizio precedente				(127.514)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	10.860.240	399.829	3.475.907	(127.514)	14.608.462
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni			2		2
Altre variazioni					
- Decrementi			127.514		127.514
- Riclassifiche				127.514	127.514
Risultato dell'esercizio corrente				(1.065.004)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	10.860.240	399.829	3.348.395	(1.065.004)	13.543.460

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
309.040	309.040	

La voce è stata stanziata per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non è determinabile 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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
205.844	184.202	21.642

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	184.202
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	21.642
Totale variazioni	21.642
Valore di fine esercizio	205.844

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
21.166.336	22.361.570	(1.195.234)

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	19.467.623	(692.776)	18.774.847	983.276	17.791.571	3.300.000
Acconti	1.292.938	390.977	1.683.915	1.683.915	-	-
Debiti verso fornitori	249.939	(54.441)	195.498	195.498	-	-
Debiti verso imprese controllate	37.375	(17.940)	19.435	19.435	-	-
Debiti verso controllanti	598.000	(598.000)	-	-	-	-
Debiti tributari	219.087	(83.921)	135.166	76.457	58.708	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.085	1.369	17.454	17.454	-	-
Altri debiti	480.522	(140.500)	340.022	155.137	184.885	-
Totale debiti	22.361.570	(1.195.234)	21.166.336	3.131.172	18.035.164	3.300.000

Il saldo del debito verso banche al 31.12.2021, pari a Euro 18.774.847 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 BNL PARIBAS, per una quota capitale, al 31.12.2021, pari a euro 2.348.831. 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 31.12.2021, pari a euro 12.594.444. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 25.188.887. Il mutuo è in fase di rinegoziazione;
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit per il finanziamento di parte delle spese di intervento nel progetto Pruacs Mattuglie, per una quota capitale al 31.12.2021, pari a euro 2.283.685. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 5.400.000;

Tra i finanziamenti

Si segala il debito con MPS il cui saldo al 31.12.2021 ammonta ad euro 1.000.000, la cui restituzione della quota capitale inizierà a partire da marzo 2022.

La voce "Acconti" è costituita principalmente da caparre confirmatorie incassate a seguito della sottoscrizione di preliminari di vendita:

- area "Ex Carive" per euro 500.000
- area "S. Giuliano" per euro 525.000;
- area "Pertini" per euro 120.000;
- Umi 2 per euro 244.500;
- Magazzini Da Re per euro 150.000;

e da euro 144.415 da depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione attive e altri acconti incassati.

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 "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	17.226.959	17.226.959	1.547.888	18.774.847
Acconti	-	-	1.683.915	1.683.915
Debiti verso fornitori	-	-	195.498	195.498
Debiti verso imprese controllate	-	-	19.435	19.435
Debiti tributari	-	-	135.166	135.166
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	17.454	17.454
Altri debiti	-	-	340.022	340.022
Totale debiti	17.226.959	17.226.959	3.939.377	21.166.336

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
75.570	74.603	967

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	65.605	3.472	69.077
Risconti passivi	8.998	(2.504)	6.494
Totale ratei e risconti passivi	74.603	967	75.570

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
765.424	6.093.303	(5.327.879)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	811.309	4.740.062	(3.928.753)
Variazioni rimanenze prodotti	(1.231.206)	412.795	(1.644.001)
Altri ricavi e proventi	1.185.321	940.446	244.875
Totale	765.424	6.093.303	(5.327.879)

I “ricavi vendite e prestazioni” prodotto nel corso dell'anno 2021 sono da attribuire:

- per euro 497.323 per affitti attivi;
- per euro 75.366 per prestazioni di servizi di cui 64.566 per i proventi relativi al distacco dei dipendenti;
- per euro 238.547 per la rappresentazione tra i ricavi e tra i costi nella voce B.6 del Conto Economico della cessione delle aree a titolo gratuito al Comune di Venezia a titolo di “anticipazione di aree a verde secondario delle future edificazioni e di oneri di urbanizzazione.
- per euro 73 per altri ricavi.

La variazione delle rimanenze è data dalla compravendita degli immobili e delle aree avvenute nell'esercizio, dalle svalutazioni avvenute etc. 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 costituita principalmente da:

- la plusvalenza realizzata dalla vendita di una porzione dell'area di “Via Vallenari” per euro 697.334;
- il contributo del Socio Comune di Venezia per euro 90.159;
- il contributo a saldo della Regione Veneto per la realizzazione del progetto Mattuglie degli immobili iscritti a rimanenze per euro 386.574;
- altri ricavi e proventi per euro 11.254.

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	238.546
Prestazioni di servizi	75.366
Fitti attivi	497.323
Altre	74
Totale	811.309

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	811.309
Totale	811.309

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 238.547. Per maggior dettaglio si rinvia alla lettura del paragrafo “Valore della produzione” della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.276.127	5.500.023	(4.223.896)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	240.080	4.138.203	(3.898.123)
Servizi	367.499	383.505	(16.006)
Godimento di beni di terzi	26.135	24.135	2.000
Salari e stipendi	250.800	224.715	26.085
Oneri sociali	94.725	87.066	7.659
Trattamento di fine rapporto	21.642	16.724	4.918
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	198	310	(112)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	10.272	167.662	(157.390)
Svalutazioni crediti attivo circolante	27.303	25.758	1.545
Oneri diversi di gestione	237.473	431.945	(194.472)
Totale	1.276.127	5.500.023	(4.223.896)

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

La voce è costituita per euro 238.547 per la rappresentazione tra i ricavi voce A.1 e tra i costi nella voce B.6 del Conto Economico della cessione delle aree a titolo gratuito al Comune di Venezia a titolo di “anticipazione di aree a verde secondario delle future edificazioni e di oneri di urbanizzazione.

Costi per servizi

La voce è costituita dai servizi necessari all'espletamento dell'attività caratteristica.

Costi per godimento beni di terzi

La voce è costituita dal costo dei canoni di locazione relativi all'immobile dove svolge l'attività l'impresa e dai canoni di noleggio per i l'utilizzo di alcuni mezzi impiegati nel processo produttivo

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 comprende tutti quei costi relativi alla gestione che non sono "strettamente" correlati all'attività caratteristica, come imposta di registro, multe e ammende, tassa sui rifiuti etc.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(616.790)	(586.195)	(30.595)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	260	32	228
(Interessi e altri oneri finanziari)	(617.050)	(586.227)	(30.823)
Totale	(616.790)	(586.195)	(30.595)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	260	260
Totale	260	260

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(62.489)	134.599	(197.088)

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	113.765	122.993	(9.228)

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
IRES	94.848	105.871	(11.023)
IRAP	18.917	17.122	1.795
Imposte differite (anticipate)	(176.254)	11.606	(187.860)
IRES	(151.616)	9.984	(161.600)
IRAP	(24.638)	1.622	(26.260)
Totale	(62.489)	134.599	(197.088)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(1.127.493)	
Onere fiscale teorico (%)	24	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Svalutazioni di aree non deducibili	631.733	
voce B 10 - acc.to FSC	25.042	
Totale	656.775	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	0
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
voce B6 - oneri per cessione gratuita al Comune	238.546	
voce B7 - spese telefoniche	560	
voce B 14 - IMU, sopravv. pass. etc	216.235	
Oneri finanziari ex art. 96 Tuir	442.932	
Rettifiche fiscali ex art 90 Tuir in aumento	610.300	
Cessione gratuita UMI al Comune variazione rimanenze finali	212.898	
Rettifiche fiscali ex art 90 Tuir in diminuzione	(617.007)	
voce A1 - ricavi cessione gratuita la Comune oneri urbanazz.	(238.546)	
Totale	865.918	
Imponibile fiscale	395.200	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		94.848

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(116.233)	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	1.336.259	
Variazioni in diminuzione	(367.468)	
Cuneo fiscale	(367.505)	
Totale	485.053	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	18.917
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	
Imponibile Irap	485.053	
IRAP corrente per l'esercizio		18.917

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31/12 /2021	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31/12 /2021	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31/12 /2020	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31 /12/2020
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Svalutazione aree	988.253	237.180	868.971	38.541	356.520	85.564	356.520	13.904
F.do rischi	9.040	2.170	9.040	353	9.040	2.170	9.040	353
Totale	997.293	239.350	878.011	38.894	365.560	87.734	365.560	14.257
Imposte differite (anticipate) nette		(239.350)		(38.894)		(87.734)		(14.257)
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale						
- dell'esercizio	7.637.702							
- di esercizi precedenti					9.018.800			
Totale	7.637.702				9.018.800			
Perdite recuperabili	7.637.702				2.164.512			
Aliquota fiscale	24	1.833.048			24	519.483		
	31/12/2021	31/12 /2021	31/12/2021	31/12 /2021	31/12/2020	31/12 /2020	31/12/2020	31/12/2020
Perdite fiscali	7.637.702	1.833.048						
Totale	7.637.702	1.833.048						

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	997.293	878.011
Differenze temporanee nette	(997.293)	(878.011)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(87.734)	(14.257)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(151.616)	(24.637)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(239.350)	(38.894)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Svalutazione aree	356.520	631.733	988.253	24,00%	237.180	3,90%	38.541
F.do rischi	9.040	-	9.040	24,00%	2.170	3,90%	353

Dettaglio delle differenze temporanee escluse

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Perdite fiscali	7.637.702	7.637.702	24,00%	1.833.048

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio	7.637.702			-		
di esercizi precedenti	-			9.018.800		
Totale perdite fiscali	7.637.702			9.018.800		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	7.637.702	24,00%	1.833.048	2.164.512	24,00%	519.483

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Impiegati	4	5	(1)
Totale	5	6	(1)

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	4
Totale Dipendenti	5

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	36.846	14.560

Si evidenzia che il Sindaco svolge anche l'attività di revisione, pertanto il compenso di euro 14.560 comprende anche quello per tale attività.

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Si evidenzia che il Sindaco svolge anche l'attività di revisione, pertanto il compenso di euro 14.560 comprende anche quello per tale attività.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	14.560

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La società ha rilasciato le seguenti Fidejussioni:

- 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 euro 1.354.000,00. In data 10/05/2016 è stata annullata e sottoscritta una nuova garanzia sino al limite di euro 230.230, 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 pari a euro 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 pari ad euro 1.450.000,00 ed è 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 euro 12.476,00. La presente fidejussione scade il 05.01.2019 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. 125-68356-15 emessa in data 04.12.2019 a favore Airport Hotel Venedig GmbH a mezzo Volksbank - Banca Popolare dell'Alto Adige SpA. Polizza a garanzia di tutti gli obblighi assunti da IVE con la sottoscrizione del preliminare di compravendita del 11/12/2019. L'importo della fidejussione è di euro 525.000,00.
- Fidejussione nr. 13/2020 emessa in data 30/07/2020 a favore Building 2M s.r.l. a mezzo Banco delle Tre Venezie SpA. Polizza a garanzia della stipulazione del contratto definitivo di compravendita immobile "Ex CARIVE". in Piazzetta G. Bruno. L'importo della fidejussione è di euro 500.000,00.
- contratto di mutuo stipulato con BNL PARIBAS, per una quota capitale, al 31.12.2020, pari a euro 2.500.838. 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 31.12.2020, pari a euro 12.594.444. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 25.188.887. Il mutuo è in fase di rinegoziazione;
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit per il finanziamento di parte delle spese di intervento nel progetto Pruacs Mattuglie, per una quota capitale al 31.12.2020, pari a euro 2.400.074. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 5.400.000.

	Importo
Garanzie	41.228.221
di cui reali	38.252.287

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 Vega per l'utilizzo degli uffici amministrativi. Il valore del contratto è a valore di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

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 ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che nel corso del 2021 sono stati ricevuti i seguenti contributi:

- contributo dal Comune di Venezia C.F. 0039370272 per euro 90.159 per compensare lo squilibrio finanziario determinato dall'operazione di subentro nella gestione degli immobili dell'ex Fondo Immobiliare Città di Venezia;
- contributo a saldo dalla Regione Veneto C.F. 02392630279 per euro 602.617 per la realizzazione del Progetto "Mattuglie".

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,

confidando di avervi reso un Bilancio chiaro e di agevole comprensione vi invitiamo:

- a volerne deliberare l'approvazione;
- a coprire a perdita d'esercizio, pari ad euro (1.065.004) mediante le riserve di utili portati a nuovo per euro 522.508 ed il residuo pari ad euro 542.496 con altre riserve.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

l'Amministratore Unico
Agnese Lunardelli