

## 712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2022

**LA IMMOBILIARE VENEZIANA  
- SOCIETA' A  
RESPONSABILITA'  
LIMITATA**

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: VENEZIA VE S.MARCO 4136  
CA' FARSETTI

Codice fiscale: 00351420278

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

### Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	33
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	37
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI .....	46

## LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

### Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

## Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	450
II - Immobilizzazioni materiali	11.515.604	12.158.242
III - Immobilizzazioni finanziarie	51.700	51.700
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>11.567.304</b>	<b>12.210.392</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	17.506.074	20.658.374
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.751.864	94.821
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	1.674.232
imposte anticipate	426.955	278.245
<b>Totale crediti</b>	<b>2.178.819</b>	<b>2.047.298</b>
IV - Disponibilità liquide	359.454	355.602
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>20.044.347</b>	<b>23.061.274</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>25.444</b>	<b>28.584</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>31.637.095</b>	<b>35.300.250</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
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	2.069.485 <sup>(1)</sup>	2.611.982
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	522.508
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(723.131)	(1.065.004)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>12.820.328</b>	<b>13.543.460</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>509.040</b>	<b>309.040</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>231.147</b>	<b>205.844</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.767.778	3.131.172
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.262.877	18.035.164
<b>Totale debiti</b>	<b>18.030.655</b>	<b>21.166.336</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>45.925</b>	<b>75.570</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>31.637.095</b>	<b>35.300.250</b>

(1)

Altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva straordinaria	2.052.107	2.594.602
Riserva avanzo di fusione	17.378	17.378
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		2

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.645.316	811.309
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(3.152.301)	(1.231.206)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.152.301)	(1.231.206)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	78.441	476.733
altri	407.467	708.588
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>485.908</b>	<b>1.185.321</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>978.923</b>	<b>765.424</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	15.117	240.080
7) per servizi	308.626	367.499
8) per godimento di beni di terzi	28.224	26.135
9) per il personale		
a) salari e stipendi	156.737	250.800
b) oneri sociali	50.241	94.725
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	25.303	21.642
c) trattamento di fine rapporto	25.303	21.642
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>232.281</b>	<b>367.167</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	10.413	10.470
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	198
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	10.413	10.272
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	15.889	27.303
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>26.302</b>	<b>37.773</b>
12) accantonamenti per rischi	200.000	-
14) oneri diversi di gestione	296.192	237.473
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.106.742</b>	<b>1.276.127</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(127.819)</b>	<b>(510.703)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.081	260
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>1.081</b>	<b>260</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>1.081</b>	<b>260</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	576.720	617.050
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>576.720</b>	<b>617.050</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(575.639)</b>	<b>(616.790)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(703.458)</b>	<b>(1.127.493)</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	123.112	113.765
imposte relative a esercizi precedenti	45.272	-
imposte differite e anticipate	(148.711)	(176.254)
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>19.673</b>	<b>(62.489)</b>

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

---

21) Utile (perdita) dell'esercizio	(723.131)	(1.065.004)
------------------------------------	-----------	-------------

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(723.131)	(1.065.004)
Imposte sul reddito	19.673	(62.489)
Interessi passivi/(attivi)	575.639	616.790
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(346.855)	(697.335)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(474.674)	(1.208.038)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	225.303	21.642
Ammortamenti delle immobilizzazioni	10.413	10.470
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	451	1.919.403
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	236.167	1.951.515
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(238.507)	743.477
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.152.300	(472.155)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(6.860)	905.492
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(79.077)	(54.441)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	3.140	1.230
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(29.645)	967
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.678.626)	(306.227)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.361.232	74.866
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.122.725	818.343
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(575.639)	(616.790)
(Imposte sul reddito pagate)	1.540.524	(250.121)
Totale altre rettifiche	964.885	(866.911)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.087.610	(48.568)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(919)	-
Disinvestimenti	979.999	915.541
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	979.080	915.541
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	508.509	(1.247.380)
Accensione finanziamenti	-	554.604
(Rimborso finanziamenti)	(3.571.346)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(1)	2
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(3.062.838)	(692.774)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.852	174.199
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	355.440	181.128
Danaro e valori in cassa	162	274
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	355.602	181.403

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

---

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	359.183	355.440
Danaro e valori in cassa	271	162
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	359.454	355.602

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

### 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 (723.131).

#### **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.

L'intervento principale di social housing, concluso nel 2018, è stato quello sito in Mestre Gazzera - via Mattuglie con 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**

Nell'esercizio 2022, il nostro paese ha finalmente superato le enormi difficoltà derivanti dalla diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 e dalle limitazioni alle attività economiche e non che ne erano derivate, ricevendo un forte slancio alla ripresa. Bisogna, altresì, dire che nel corso dell'anno si sono manifestate grosse problematiche legate all'approvvigionamento delle fonti energetiche e alla conseguente forte crescita del tasso d'inflazione in Italia e in tutti i paesi europei.

In tale contesto il ramo dell'attività "di immobiliare di gestione" non ha subito particolari ripercussioni, mentre l'attività "di immobiliare di compravendita" ha subito un rallentamento.

La società nel corso dell'esercizio 2022 ha svolto regolarmente la propria attività di "gestione di immobiliare" ed è giunta a locare la quasi totalità degli immobili abitativi ad uso residenziale.

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

- la cessione al Comune di Venezia del Terreno di Asseggiano;
- la cessione di una porzione di un'area a Favaro via Vallenari;
- la cessione di due appartamenti residenziali;
- la vendita degli immobili ex Fondo Città d Venezia:
  - o Corte Gregolina;
  - o Appartamento Teatro Malibran.

Il risultato d'esercizio nonostante tali operazioni è risultato negativo, i plusvalori realizzati per le cessioni delle aree 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.

Alcune vendite sono state effettuate al valore pari di quello di iscrizione, oppure ad un valore leggermente inferiore, non consentendo una marginalità economica positiva.

Si rileva inoltre che l'indebitamento complessivo della società è diminuito per euro 3.135.681 passando da euro 21.166.336 a 18.030.655; tale riduzione è stata determinata principalmente dall'estinzione dei mutui gravanti sui beni oggetto di vendita.



## Criteria di formazione

Il bilancio 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 31/12/2022 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

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

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

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

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

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

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

## 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.

## Criteria 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 migliori 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 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.

### **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.

### **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
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
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
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	-	919	-	919
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	633.144	-	633.144
Ammortamento dell'esercizio	-	10.413		10.413
Altre variazioni	(450)	-	-	(450)
Totale variazioni	(450)	(642.638)	-	(643.088)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	9.676	11.763.519	51.700	11.824.895
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.676	247.915		257.591
Valore di bilancio	-	11.515.604	51.700	11.567.304

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
	450	(450)

#### 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	10.126	10.126
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.676	9.676
Valore di bilancio	450	450
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Altre variazioni	(450)	(450)

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Totale variazioni</b>	(450)	(450)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	9.676	9.676
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	9.676	9.676

### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
11.515.604	12.158.242	(642.638)

### 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	12.286.110	5.001	104.633	12.395.744
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	132.034	2.093	103.375	237.502
<b>Valore di bilancio</b>	12.154.076	2.908	1.258	12.158.242
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	919	919
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	633.144	-	-	633.144
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	9.309	837	267	10.413
<b>Totale variazioni</b>	(642.453)	(837)	652	(642.638)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	11.652.966	5.001	105.552	11.763.519
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	141.343	2.930	103.642	247.915
<b>Valore di bilancio</b>	11.511.623	2.071	1.910	11.515.604

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.

## Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	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
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	8.948	42.752	51.700
<b>Valore di bilancio</b>	8.948	42.752	51.700
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	8.948	42.752	51.700
<b>Valore di bilancio</b>	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 2018 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 S.p.A., di cui si detiene la quota del 1,13% del capitale.

I valori indicati nella seguente tabella si riferiscono per il Consorzio Urban al 31.12.2022 mentre per Vega Scarl al 31.12.2021.

## Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

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%	-
<b>Totale</b>								8.948

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
17.506.074	20.658.374	(3.152.300)

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 31.12.2022 è pari al minore tra il costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato se minore.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	20.658.374	(3.152.300)	17.506.074
<b>Totale rimanenze</b>	20.658.374	(3.152.300)	17.506.074

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.178.819	2.047.298	131.521

### 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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	43.423	6.860	50.283	50.283
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	15.772	(4.392)	11.380	11.380
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.705.300	(19.859)	1.685.441	1.685.441
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	278.245	148.710	426.955	



v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	4.558	202	4.760	4.760
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.047.298	131.521	2.178.819	1.751.864

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 31.12.2022 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 iscrivere l'accantonamento in quanto il rischio viene ritenuto "possibile" ma non "probabile" se non "remoto" ed il credito iscritto a bilancio si ritiene certo liquido ed esigibile.

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 sono scaduti i termini per il ricorso in cassazione, pertanto, la sentenza è passata in giudicato.

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 riverteranno 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 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	50.283	50.283
<b>Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	11.380	11.380
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	1.685.441	1.685.441
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	426.955	426.955
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	4.760	4.760

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Area geografica	Italia	Totale
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.178.819	2.178.819

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	Totale
Saldo al 31/12/2021	442.717	442.717
Storno nell'esercizio	2.214	2.214
Accantonamento esercizio	15.889	15.889
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>456.392</b>	<b>456.392</b>

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
359.454	355.602	3.852

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	355.440	3.743	359.183
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	162	109	271
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>355.602</b>	<b>3.852</b>	<b>359.454</b>

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
25.444	28.584	(3.140)

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 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	26	1.322	1.348
<b>Risconti attivi</b>	28.558	(4.462)	24.096
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>28.584</b>	<b>(3.140)</b>	<b>25.444</b>

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
12.820.328	13.543.460	(723.132)

### 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	2.594.602	-	542.495	-		2.052.107
Riserva avanzo di fusione	17.378	-	-	-		17.378
Varie altre riserve	2	(2)	-	-		-
Totale altre riserve	2.611.982	(2)	542.495	-		2.069.485
Utili (perdite) portati a nuovo	522.508	-	522.508	-		-
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.065.004)	-	-	1.065.004	(723.131)	(723.131)
Totale patrimonio netto	13.543.460	(2)	1.065.003	1.065.004	(723.131)	12.820.328

### 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
Altre riserve			
Riserva straordinaria	2.052.107	A,B,C	2.052.107
Riserva avanzo di fusione	17.378	A,B	17.378
Totale altre riserve	2.069.485		2.069.485
Totale	13.543.459		13.543.459
Quota non distribuibile			11.491.352
Residua quota distribuibile			2.052.107

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
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	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 precedente				(1.065.004)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	10.860.240	399.829	3.348.395	(1.065.004)	13.543.460
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni			(2)		(2)
Altre variazioni					
- Decrementi			1.065.003		1.065.003
- Riclassifiche				1.065.004	1.065.004
Risultato dell'esercizio corrente				(723.131)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	10.860.240	399.829	2.283.390	(723.131)	12.820.328

#### Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
509.040	309.040	200.000

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	309.040	309.040
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	200.000	200.000
<b>Totale variazioni</b>	200.000	200.000
<b>Valore di fine esercizio</b>	509.040	509.040

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.

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
231.147	205.844	25.303

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	205.844
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	25.303
Totale variazioni	25.303
Valore di fine esercizio	231.147

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
18.030.655	21.166.336	(3.135.681)

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	18.774.847	(3.062.837)	15.712.010	1.491.785	14.220.225
Acconti	1.683.915	232.031	1.915.946	1.915.946	-
Debiti verso fornitori	195.498	(79.077)	116.421	116.421	-
Debiti verso imprese controllate	19.435	(19.435)	-	-	-
Debiti verso controllanti	-	1.041	1.041	1.041	-
Debiti tributari	135.166	(58.329)	76.837	76.837	-

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	17.454	(6.972)	10.482	10.482	-
<b>Altri debiti</b>	340.022	(142.105)	197.917	155.265	42.652
<b>Totale debiti</b>	21.166.336	(3.135.681)	18.030.655	3.767.777	14.262.877

Il saldo del debito verso banche al 31.12.2022, pari a Euro 15.712.010 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 31.12.2022, pari a euro 2.111.7901 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 31.12.2022, pari a euro 9.592.713. 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 31.12.2022, pari a euro 2.163.168. 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 31.12.2022 ammonta ad euro 845.229.

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

- 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;
- Ex Area SKY per euro 570.000;
- Altri beni in vendita per euro 160.000

e da euro 146.446 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 dall'ultima rata del debito contratto 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		
<b>Ammontare</b>	14.712.901	14.712.901	3.317.754	18.030.655

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Debiti verso banche</b>	14.712.901	14.712.901	999.109	15.712.010

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Acconti	-	-	1.915.946	1.915.946
Debiti verso fornitori	-	-	116.421	116.421
Debiti verso controllanti	-	-	1.041	1.041
Debiti tributari	-	-	76.837	76.837
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	10.482	10.482
Altri debiti	-	-	197.917	197.917
<b>Totale debiti</b>	<b>14.712.901</b>	<b>14.712.901</b>	<b>3.317.754</b>	<b>18.030.655</b>

## Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
45.925	75.570	(29.645)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	69.077	(26.006)	43.071
Risconti passivi	6.494	(3.640)	2.854
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>75.570</b>	<b>(29.645)</b>	<b>45.925</b>

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

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
978.923	765.424	213.499

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.645.316	811.309	2.834.007
Variazioni rimanenze prodotti	(3.152.301)	(1.231.206)	(1.921.095)
Altri ricavi e proventi	485.908	1.185.321	(699.413)
<b>Totale</b>	<b>978.923</b>	<b>765.424</b>	<b>213.499</b>

I "ricavi vendite e prestazioni" prodotto nel corso dell'anno 2022 sono da attribuire:

- per euro per affitti attivi per euro 501.287;
- per euro 88.978 per prestazioni di servizi;
- per euro 3.055.051 per la vendita di immobile e aree iscritte tra le rimanenze;

La variazione delle rimanenze è data dalla compravendita degli immobili e delle aree avvenute nell'esercizio e dalle svalutazioni operate. 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 "Asseggiano" per euro 404.291;
- il contributo del Socio Comune di Venezia per euro 78.391;
- altri ricavi e proventi per euro 3.226.

### 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	3.055.051
Prestazioni di servizi	88.978
Fitti attivi	501.287
<b>Totale</b>	<b>3.645.316</b>

### 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	3.645.316



v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Area geografica	Valore esercizio corrente
<b>Totale</b>	3.645.316

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.106.742	1.276.127	(169.385)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	15.117	240.080	(224.963)
Servizi	308.626	367.499	(58.873)
Godimento di beni di terzi	28.224	26.135	2.089
Salari e stipendi	156.737	250.800	(94.063)
Oneri sociali	50.241	94.725	(44.484)
Trattamento di fine rapporto	25.303	21.642	3.661
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		198	(198)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	10.413	10.272	141
Svalutazioni crediti attivo circolante	15.889	27.303	(11.414)
Accantonamento per rischi	200.000		200.000
Oneri diversi di gestione	296.192	237.473	58.719
<b>Totale</b>	<b>1.106.742</b>	<b>1.276.127</b>	<b>(169.385)</b>

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

Sono sostenuti per fornire all'impresa i beni necessari per svolgere la propria attività.

### 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.

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(575.639)	(616.790)	41.151

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	1.081	260	821
(Interessi e altri oneri finanziari)	(576.720)	(617.050)	40.330
<b>Totale</b>	<b>(575.639)</b>	<b>(616.790)</b>	<b>41.151</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	1.081	1.081
<b>Totale</b>	<b>1.081</b>	<b>1.081</b>

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
19.673	(62.489)	82.162

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	123.112	113.765	9.347
IRES	108.428	94.848	13.580
IRAP	14.684	18.917	(4.233)
<b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>	45.272		45.272
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	(148.711)	(176.254)	27.543
IRES	(127.923)	(151.616)	23.693
IRAP	(20.788)	(24.638)	3.850
<b>Totale</b>	<b>19.673</b>	<b>(62.489)</b>	<b>82.162</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(703.458)	
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
acc.to FSC	13.368	
acc.to F.do rischi e controversie legali	200.000	
Totale	213.368	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	0	0
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>	0	0
costi per servizi	414	
oneri diversi di gestione	212.148	
oneri finanziari ex art. 96 Tuir	415.768	
svalutazioni non realizzare aree in vendita	33.013	
variazioni in aumento ex art. 90 Tuir	774.972	
variazioni in diminuzione ex art. 90 Tuir	(494.443)	
Totale	941.872	
Imponibile fiscale	451.782	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		108.428

#### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	320.351	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	287.265	
cuneo fiscale	(231.117)	
Totale	<b>376.499</b>	
Imponibile Irap	376.499	
IRAP corrente per l'esercizio		14.683

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 differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

#### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2022	esercizio 31/12 /2022	esercizio 31 /12/2022	esercizio 31/12 /2022	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31/12 /2021	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31 /12/2021
	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
svalutazioni aree	1.021.266	245.104	1.021.266	39.829	988.253	237.180	868.971	38.541

v.2.14.0

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

accantonamenti a Fondi Rischi e controverse legali	509.040	122.170	509.040	19.853	9.040	2.170	9.040	353
<b>Totale</b>	<b>1.530.306</b>	<b>367.274</b>	<b>1.530.306</b>	<b>59.682</b>	<b>997.293</b>	<b>239.350</b>	<b>878.011</b>	<b>38.894</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>(367.274)</b>		<b>(59.682)</b>		<b>(239.350)</b>		<b>(38.894)</b>
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
- dell'esercizio					7.637.702			
<b>Totale</b>					<b>7.637.702</b>			
Perdite recuperabili					7.637.702			
Aliquota fiscale					24	1.833.048		
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	1.530.306	1.530.306
Differenze temporanee nette	(1.530.306)	(1.530.306)
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(239.350)	(38.894)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(127.924)	(20.788)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(367.274)	(59.682)

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
svalutazioni aree	988.253	33.013	1.021.266	24,00%	245.104	3,90%	39.829
accantonamenti a Fondi Rischi e controverse legali	9.040	500.000	509.040	24,00%	122.170	3,90%	19.853

## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

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

Il numero medio di dipendenti suddivisi per categoria è di seguito esposto:

	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	37.009	17.000

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	17.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	17.000

### 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 credito .....oltre 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.
- contratto di mutuo stipulato con BNL PARIBAS, per una quota capitale, al 31.12.2022, pari a euro 2.111.790. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma originariamente da contratto pari a euro 10.552.400;
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit l'acquisto degli immobili dal Fondo Città di Venezia, per una quota capitale al 31.12.2022, pari a euro 9.592.714. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma originariamente da contratto pari 100.000.000;
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit per il finanziamento di parte delle spese di intervento nel progetto Pruacs Mattuglie, per una quota capitale al 31.12.2022, pari a euro 2.163.168. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 5.400.000.

	Importo
Garanzie	118.428.334
di cui reali	115.452.400

## 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.

Nel corso dell'esercizio è stata venduta un'area al Comune di Venezia a valori di mercato.

## 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 78.391 per compensare lo squilibrio finanziario determinato dall'operazione di subentro nella gestione degli immobili dell'ex Fondo Immobiliare Città di Venezia.

### **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 (723.131) mediante la riserva straordinaria.

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

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Valentino Bonechi iscritto all'albo ODCEC di Venezia al n.392 quale incaricato della società', ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.



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

Sede in San Marco n. 4136 - 30124 VENEZIA  
Capitale sociale Euro 10.860.240 i.v.  
codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo  
00351420278  
SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL "COMUNE DI VENEZIA"

**Verbale dell'Assemblea dei Soci**

L'anno 2023 (duemilaventitre) il giorno 30 (trenta) del mese di maggio alle ore 17:30 (diciassette e trenta)

**30 maggio 2023 – ore 17.30**

presso Venezia, Ca' Farsetti - San Marco n. 4136, a richiesta dell'organo amministrativo della società "LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.", con sede in Venezia, Ca' Farsetti - San Marco n. 4136, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 00351420278, sezione ordinaria, numero R.E.A. VE 38983, capitale sociale per euro 10.860.240,00 i.v., Agnese Lunardelli, Amministratore Unico, si è svolta l'assemblea ordinaria totalitaria della Società, convocata ai sensi di Statuto a mezzo PEC in data 15 maggio 2023 (pg235642/2023).

L'Amministratore Unico, constata e fa constatare la presenza della totalità del capitale sociale, presente in proprio e per delega.

Risultano presenti, quindi:

*Organo Amministrativo*  
dott.ssa Agnese Lunardelli

Amministratore Unico. In presenza

*Organo di Controllo*  
dott. Sebastiano Lenarda

Sindaco Unico e Revisore. In presenza

*Soci*  
dott. Michele Dal Zin

Delegato del Comune di Venezia socio con porzione di euro 10.808.589,18 (99,52%) del capitale sociale.  
La delega del Sindaco di Venezia di cui al n. prot. PG/2023/261151 del 30 maggio 2023 viene tenuta agli atti del presente verbale.  
In presenza

dott. Michele Dal Zin

Delegato da A.V.M. S.p.A. socio con porzione di euro 51.650,82 (0,48%) del capitale sociale.  
La delega del Presidente della Società di cui al n. prot. 10917 del 27 aprile 2023 viene tenuta agli atti del presente verbale.  
In presenza

Alla riunione presenza anche il dott. Giuseppe Mazzola, Istruttore Direttivo Amministrativo presso il Settore Società, Organismi Partecipati, Istituzioni, Fondazioni ed Enti Esterni del Comune di Venezia, in qualità di Segretario.

Assume la presidenza dell'assemblea ai sensi dell'art. 15 dello Statuto, l'Amministratore Unico, dott.ssa Agnese Lunardelli.

L'Amministratore Unico chiama a fungere da segretario il dott. Giuseppe Mazzola, e fa constatare che:

- l'assemblea è stata regolarmente convocata ai sensi dell'art. 12, comma 2° dello Statuto e ai sensi dell'art. 2479 *bis* del Codice Civile;
- alla data odierna, i Soci qui presenti, sono iscritti nel competente registro imprese e risultano avere diritto al voto;
- è presente l'Organo Amministrativo;
- è presente il Sindaco Unico;
- la riunione deve ritenersi regolare in forma totalitaria, in quanto presente la totalità dei Soci, l'Organo Amministrativo e l'Organo di Controllo;
- risultano pertanto presenti i requisiti per dichiarare costituita l'assemblea.

Inoltre l'amministratore unico, che presiede l'Assemblea, chiede preliminarmente ai presenti:

- se si ritengano sufficientemente edotti sugli argomenti da discutere;
- se vi sia qualcuno che si opponga alla discussione di uno o più argomenti posti all'ordine del giorno.

Tutti i presenti si dichiarano ampiamente informati ed edotti sugli argomenti da discutere e nessuno si oppone alla loro discussione.

Sono altresì presenti:

- l'ass. alle Società Partecipate del Comune di Venezia, on. Michele Zuin;
- i consulenti fiscali della società: dott. V. Bonechi e dott. S. Lilli;
- il dott. Nicola Pandolfo, Responsabile del Servizio Governance di Gruppo presso il Settore Società, Organismi Partecipati, Istituzioni, Fondazioni ed Enti Esterni del Comune di Venezia.

L'Amministratore Unico, quindi

#### **dichiara**

la presente assemblea validamente costituita a norma di statuto e di legge ed atta a deliberare sul seguente:

#### **Ordine del Giorno:**

\*\*\*

- 1) Approvazione del bilancio al 31.12.2022: provvedimenti ex art. 2479, secondo comma, punto 1) C.C.; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

L'Amministratore Unico richiama brevemente i contenuti dei documenti all'esame dell'assemblea. La società ha chiuso l'esercizio 2022 con una perdita di esercizio pari ad euro 731.131 che l'Amministratore Unico propone di coprire mediante la riserva straordinaria. L'esercizio è stato condizionato principalmente dalla difficoltà di definire le procedure di vendita degli immobili rispetto a quanto previsto nel piano delle vendite, fatto salvo:

- la cessione al Comune di Venezia del Terreno di Asseggiano;
- la cessione di una porzione di un'area a Favaro via Vallenari;
- la cessione di due appartamenti residenziali;
- la vendita degli immobili ex Fondo Città d Venezia: Corte Gregolina; Appartamento Teatro Malibràn.

Il risultato d'esercizio nonostante tali operazioni è risultato negativo, i plusvalori realizzati per le cessioni delle aree 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.

Il dott. Bonechi precisa al riguardo che ad oggi non sono ravvisabili quei segnali di allarme definiti dal D Lgs 14/2019 e ss.mm. e ii..

Il dott. Lenarda fa presente che la società chiude il bilancio di esercizio con un risultato negativo per il quarto anno consecutivo, e che pertanto si profila l'applicabilità di quanto prevede l'art.20, comma 2 del Decreto Legislativo 175/2016.

Interviene il rappresentante del Comune di Venezia precisando che, data la complessa situazione economico-finanziaria della società e tenuto conto della proposta di rinegoziazione del mutuo Unicredit (punto 4), nella predisposizione del prossimo Piano di Razionalizzazione delle società partecipate del Comune di Venezia che sarà approvato entro il 31-12-2023 si valuteranno tutti gli aspetti relativi alla fattispecie normativa sopra riportata.

Al termine dell'approfondita discussione, l'assemblea, a voti unanimi,

**approva**

il bilancio di esercizio 2022 confermando la decisione sulla copertura della perdita d'esercizio con riserva straordinaria.

**2) Approvazione budget 2023.**

\* omissis\*

**approva**

\* omissis\*

**3) Nomina dell'Organo Amministrativo, determinazione della durata in carica e compenso. Delibere inerenti e conseguenti.**

L'Amministratore Unico introduce l'argomento ricordando che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022 è giunto a naturale scadenza il mandato conferito all'Organo amministrativo. Espresso un sentito ringraziamento ai soci per la fiducia accordata nel corso dell'intero mandato, invita pertanto l'assemblea a provvedere alla nuova nomina.

Prende la parola l'on. Michele Zuin, il quale ringrazia la dott.ssa Lunardelli per l'impegno con il quale ha gestito il proprio incarico, ed indica la volontà del socio Comune di Venezia di procedere alla sua conferma alla guida della società.

Prende la parola il rappresentante del socio Comune, richiamando quanto previsto dall'art. 17 dello statuto della società, e quanto disposto in tema di composizione degli organi amministrativi delle società a controllo pubblico dall'art. 11 comma 3 del D.Lgs. 175/2016, come modificato dal D.Lgs. 100/2017.

In particolare il delegato del Comune di Venezia richiama espressamente la previsione della norma che indica la nomina di un Amministratore Unico, laddove l'assemblea non riesca a motivare la necessità della nomina di un organo amministrativo collegiale.

L'art. 17 dello Statuto societario prevede che spetta al socio Comune di Venezia la facoltà di nominare l'Amministratore Unico e che gli amministratori di nomina da parte degli enti pubblici sono nominati e revocati da parte degli stessi enti ai sensi dell'art. 2449 c.c. e dell'art. 50, comma 8 del D.Lgs. 267/2000.

Il potere di nomina del Comune di Venezia, nei casi in cui lo statuto di una società partecipata prevede la nomina degli amministratori ai sensi dell'art. 2449 c.c., è attribuito direttamente al Sindaco in forza delle disposizioni del TUEL e del Regolamento sul sistema dei controlli interni del Comune di Venezia.

Il delegato del Comune richiama il provvedimento del Sindaco di Venezia p.g. 261076 del 30/05/2023 informando pertanto che, nell'esercizio del suo potere, il Sindaco nel suddetto provvedimento ha disposto la conferma, quale Amministratore Unico della Società, della dott.ssa Agnese Lunardelli.

La durata dell'incarico viene individuata in 3 esercizi, con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2025, ferma restando la facoltà, riconosciuta dall'art. 50 commi 8 e 9 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. e dalla giurisprudenza

della Corte dei Cassazione (Sez. Unite n. 16335/2019) in capo al nuovo Sindaco, di revocare i soggetti nominati dal precedente Sindaco entro il termine di 45 giorni dal proprio insediamento. Il compenso annuo stabilito per la carica di Amministratore Unico è pari ad\_€ 30.000,00 lordi onnicomprensivi.

Al termine dell'intervento l'Assemblea

**delibera**

- di affidare la gestione della società, fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio che si chiuderà al 31/12/2025, ad un Amministratore Unico;
- di nominare in tale carica la sig.ra Agnese Lunardelli, nata a San Donà di Piave (VE) il 20 novembre 1966, codice fiscale LNR GNS 66A60 H823D, residente a Fossalta di Piave (VE), Via Madonna del Soccorso n. 6, cittadina italiana;
- di attribuire all'Amministratore Unico un compenso fisso annuo, rapportato alla effettiva durata della carica, di euro 30.000,00 (trentamila).

All'Amministratore Unico spetterà altresì il rimborso delle spese vive analiticamente documentate sostenute per l'espletamento dell'incarico.

La dott.ssa Agnese Lunardelli ringrazia l'assemblea per la rinnovata fiducia, e dichiara di accettare l'incarico, confermando l'insussistenza di cause di ineleggibilità o decadenza.

**4) Autorizzazione all'Amministratore Unico alla stipula degli atti relativi alla rinegoziazione del contratto di mutuo Unicredit entro il perimetro ipotizzato dalla Banca.**

\*omissis\*

**delibera**

\*omissis\*

**5) Varie ed eventuali.**

\*omissis\*

**conferisce**

\*omissis\*

Nulla essendovi più da discutere o deliberare la riunione è chiusa ad ore 18.15 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

L'A.U.  
*Agnese Lunardelli*  
FIRMATO

Il Segretario  
*Giuseppe Mazzola*  
FIRMATO

***“Il sottoscritto Bonechi Valentino, ai sensi dell’art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all’originale depositato presso la società.”***

## LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

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”

### Relazione sulla gestione del bilancio

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31.12.2022 riporta **una perdita pari a euro (723.131)**.

#### 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

Nell'esercizio 2022, il nostro paese ha finalmente superato le enormi difficoltà derivanti dalla diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 e dalle limitazioni alle attività economiche e non che ne erano derivate, ricevendo un forte slancio alla ripresa. Bisogna, altresì, dire che nel corso dell'anno si sono manifestate grosse problematiche legate all'approvvigionamento delle fonti energetiche e alla conseguente forte crescita del tasso d'inflazione in Italia e in tutti i paesi europei.

In tale contesto il ramo dell'attività “di immobiliare di gestione” non ha subito particolari ripercussioni, mentre l'attività “di immobiliare di compravendita” ha subito un rallentamento.

La società nel corso dell'esercizio 2022 ha svolto regolarmente la propria attività di “gestione di immobiliare” ed è giunta a locare la quasi totalità degli immobili abitativi ad uso residenziale.

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

- la cessione al Comune di Venezia del Terreno di Asseggiano;
- la cessione di una porzione di un'area a Favaro via Vallenari;
- la cessione di due appartamenti residenziali;
- la vendita degli immobili ex Fondo Città d Venezia:
  - o Corte Gregolina;
  - o Appartamento Teatro Malibrán.

Il risultato d'esercizio nonostante tali operazioni è risultato negativo, i plusvalori realizzati per le cessioni delle aree 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.

Alcune vendite sono state effettuate al valore pari di quello di iscrizione, oppure ad un valore leggermente inferiore, non consentendo una marginalità economica positiva.

#### Operazioni societarie

Nel corso dell'esercizio 2022 non sono avvenute acquisizioni di partecipazioni.

#### Locazioni Social housing

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 l'indebitamento complessivo della società è diminuito per euro 3.135.681 passando da euro 21.166.336 a 18.030.655; tale riduzione è stata determinata principalmente dall'estinzione dei mutui gravanti sui beni oggetto di vendita.

#### Contenziosi

La società, assistita dal Avv. De Vittor, 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 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 iscrivere l'accantonamento in quanto il rischio viene ritenuto "possibile" ma non "probabile" se non "remoto" ed il credito iscritto a bilancio si ritiene certo 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 sono scaduti i termini per il ricorso in cassazione, pertanto, la sentenza è passata in giudicato.

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 dell'ultimo triennio a seguito della diffusione del Covid-19 vi è stata una contrazione del mercato nel medio-breve periodo. Tuttavia, gli ultimi mesi del 2022 e i primi mesi del 2023 sono in controtendenza e vi è una ripresa 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)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi	3.645.316	811.309	4.740.062
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	104.159	(469.025)	724.949
Margine operativo netto (MON o Ebit)	(122.143)	(506.798)	531.219
Utile (perdita) d'esercizio	(723.131)	(1.065.004)	(127.514)
Attività fisse	11.994.259	14.162.869	16.134.039
Patrimonio netto complessivo	12.820.328	13.543.460	14.608.462
Posizione finanziaria netta	(15.395.209)	(15.161.897)	(19.286.221)

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
valore della produzione	978.923	765.424	6.093.303
marginale operativo lordo	104.159	(469.025)	724.949
Risultato prima delle imposte	(703.458)	(1.127.493)	7.085

### Principali dati economici

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi delle vendite	3.645.316	811.309	2.834.007
Produzione interna	(3.152.301)	(1.231.206)	(1.921.095)
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	482.732	1.185.318	(702.586)
<b>Valore della produzione operativa (VP)</b>	<b>975.747</b>	<b>765.421</b>	<b>210.326</b>
Costi esterni operativi	351.967	633.714	(281.747)
Costo del personale	232.281	367.167	(134.886)
Oneri diversi tipici	287.340	233.565	53.775
<b>Costo della produzione operativa</b>	<b>871.588</b>	<b>1.234.446</b>	<b>(362.858)</b>
<b>Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)</b>	<b>104.159</b>	<b>(469.025)</b>	<b>573.184</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	226.302	37.773	188.529
<b>Margine Operativo netto (MON o EBIT)</b>	<b>(122.143)</b>	<b>(506.798)</b>	<b>384.655</b>
Risultato dell'area finanziaria	(575.639)	(616.790)	41.151
<b>Risultato corrente</b>	<b>(697.782)</b>	<b>(1.123.588)</b>	<b>425.806</b>
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	(5.676)	(3.905)	(1.771)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(703.458)</b>	<b>(1.127.493)</b>	<b>424.035</b>
Imposte sul reddito	19.673	(62.489)	82.162
<b>Risultato netto</b>	<b>(723.131)</b>	<b>(1.065.004)</b>	<b>341.873</b>

- 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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
ROE	(5,64)	(7,86)	(0,87)
ROI	(0,43)	(1,59)	1,57
ROS	(3,35)	(62,47)	11,21

### Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette		450	(450)
Immobilizzazioni materiali nette	11.515.604	12.158.242	(642.638)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	478.655	2.004.177	(1.525.522)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>11.994.259</b>	<b>14.162.869</b>	<b>(2.168.610)</b>
Rimanenze di magazzino	17.506.074	20.658.374	(3.152.300)



Crediti verso Clienti	50.283	43.423	6.860
Altri crediti	1.701.581	51.398	1.650.183
Ratei e risconti attivi	25.444	28.584	(3.140)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>19.283.382</b>	<b>20.781.779</b>	<b>(1.498.397)</b>
Debiti verso fornitori	116.421	195.498	(79.077)
Acconti	1.915.946	1.683.915	232.031
Debiti tributari e previdenziali	87.319	93.911	(6.592)
Altri debiti	156.306	174.572	(18.266)
Ratei e risconti passivi	45.925	75.570	(29.645)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.321.917</b>	<b>2.223.466</b>	<b>98.451</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>16.961.465</b>	<b>18.558.313</b>	<b>(1.596.848)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	231.147	205.844	25.303
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)		58.708	(58.708)
Altre passività a medio e lungo termine	551.692	493.925	57.767
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>782.839</b>	<b>758.477</b>	<b>24.362</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>28.172.885</b>	<b>31.962.705</b>	<b>(3.789.820)</b>
Patrimonio netto	(12.820.328)	(13.543.460)	723.132
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(14.220.225)	(17.791.571)	3.571.346
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(1.132.331)	(627.674)	(504.657)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(28.172.884)</b>	<b>(31.962.705)</b>	<b>3.789.821</b>

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".

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Margine primario di struttura	1.253.024	(341.164)	(1.426.108)
Quoziente primario di struttura	1,11	0,98	0,91
Margine secondario di struttura	16.256.088	18.208.884	16.631.219
Quoziente secondario di struttura	2,41	2,31	2,04

## Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31.12.2022, era la seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Disponibilità liquide	359.454	355.602	3.852
Altre attività finanziarie correnti (C3)			
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 m)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 m)	1.491.785	983.276	508.509
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 m)	1		1
Debiti per leasing finanziario correnti			
<b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>(1.132.332)</b>	<b>(627.674)</b>	<b>(504.658)</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (D4 oltre 12 m)	14.220.225	17.791.571	(3.571.346)
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 m)	42.652	(3.257.348)	3.300.000
Debiti per leasing finanziario non correnti			
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>(14.262.877)</b>	<b>(14.534.223)</b>	<b>271.346</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(15.395.209)</b>	<b>(15.161.897)</b>	<b>(233.312)</b>

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Liquidità primaria	0,56	0,15	0,25
Liquidità secondaria	5,15	6,59	4,39
Indebitamento	1,42	1,58	1,54
Tasso di copertura degli immobilizzi	2,28	2,24	2,01

#### Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

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

- 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**

Si segnala che nel corso dei primi mesi del 2023 è passata in giudicato la sentenza di secondo grado nel giudizio contro la Direzione Regionale della Entrate in merito al riporto delle predite.

Si segnala che la società con perdita patita nell'anno 2022 ha chiuso quattro 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 che la società con la perdita patita nell'anno 2022 ha chiuso quattro 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.

Si segnala che il Documento Programmatico sulla Sicurezza è depositato presso la sede sociale ed è liberamente consultabile.

La società non rileva nello svolgimento della sua attività di immobiliare di gestione 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	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>Indici finanziari</b>			
Liquidità primaria	0,56	0,15	0,25
Liquidità secondaria	5,15	6,59	4,39
<b>Indici di rotazione (espressi in giorni)</b>			
Rotazione rimanenze	2.017,33	5.124,98	1.977,00
Rotazione crediti	6,17	26,63	73,95
Rotazione debiti	121,81	123,79	71,08
<b>Indici reddituali - dal 2022 secondo doc. CNDCEC</b>			
R.O.E.	-5,64	-	-
R.O.I.	-0,43	-	-
Margine operativo lordo (Mol o Ebitda)	104.159,00	-1.685.554,00	-179.194,00
Reddito operativo (Ebit)	-122.143,00	-510.703,00	593.280,00
<b>Indici di produttività</b>			
Utile operativo su dipendenti	-25.564,00	-102.141,00	98.880,00
Utile netto su dipendenti	-144.627,00	-213.001,00	-21.253,00
Ricavi vendite e prestazioni su dipendenti	729.063,00	162.261,00	790.010,00
<b>Indici di solidità</b>			
Indice di indebitamento	1,42	1,58	1,54
Tasso di copertura degli immobilizzi	2,28	2,24	2,02
Margini di tesoreria	-1.676.941,00	-2.727.736,00	-3.656.991,00
Margine di disponibilità	826.069,00	-619.409,00	-1.426.108,00
Capitale circolante	15.829.133,00	17.930.638,00	16.529.228,00
Margine primario di struttura	1.253.024,00	-341.164,00	-1.426.108,00
Quoziente primario di struttura	1,11	0,98	0,91
Margine secondario di struttura	16.256.088,00	18.208.884,00	16.631.219,00
Quoziente secondario di struttura	2,41	2,31	2,03

#### 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 2023 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 2022 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 redigendo 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 a perdita d'esercizio, pari ad euro (723.131) mediante la riserva straordinaria.

### **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  
FIRMATO

*"Il sottoscritto Bonechi Valentino, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società."*

## LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Sede in San Marco 4136 - Cà Farsetti - 30124 VENEZIA  
Capitale sociale Euro 10.860.240,00 I.V.

### RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO UNICO AI SOCI

Ai Soci della società La Immobiliare Veneziana S.r.l.

#### **Premessa**

Il Sindaco Unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, ha svolto sia le funzioni previste dagli art. 2403 e s.s. c.c., sia quelle previste dall'art. 2477 c.c..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

#### **A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39**

##### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società La Immobiliare Veneziana S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### ***Elementi alla base del giudizio***

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio

#### ***Responsabilità dell'organo amministrativo e del sindaco unico per il bilancio d'esercizio***

L'organo amministrativo è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'organo amministrativo è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'organo amministrativo utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Sindaco Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

***Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.***

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'organo amministrativo, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'organo amministrativo del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a

richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile, richiamando soprattutto i sistemi di implementazione delle previsioni finanziarie, tenuto conto del livello di indebitamento finanziario nel medio/lungo termine.

#### **Richiamo di informativa**

Segnalo che gli equilibri finanziari della società permangono quanto mai delicati.

La società, pur possedendo un patrimonio immobiliare tra immobilizzazioni e rimanenze consistente, non possiede attività prontamente realizzabili e potrebbe essere soggetta a tensioni finanziarie ove non si concretizzassero nei tempi e con le modalità previste perlomeno le vendite previste per il 2023.

Si evidenzia inoltre quanto indicato nella Relazione della Gestione dall'organo amministrativo a riguardo dell'evoluzione prevedibile della gestione "La società con la perdita patita nell'anno 2022 ha chiuso quattro 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".

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

L'organo amministrativo della La Immobiliare Veneziana S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della La Immobiliare Veneziana S.r.l. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della La Immobiliare Veneziana S.r.l. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

#### **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### **B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ho partecipato alle assemblee dei soci e mi sono incontrato con l'amministratore unico ed il direttore generale e, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati sindaco unico pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a mia conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

## **B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta il sindaco unico propone ai soci di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dall'amministratore unico.

Il sindaco unico

Dott. Sebastiano Lenarda

FIRMATO

***“Il sottoscritto Bonechi Valentino, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.”***