

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2018

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	36
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	39
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	54

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.268	1.127
II - Immobilizzazioni materiali	19.347.158	19.521.049
III - Immobilizzazioni finanziarie	51.700	1.247.605
Totale immobilizzazioni (B)	19.400.126	20.769.781
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	20.576.467	25.337.914
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.144	1.222.372
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.676.100	1.710.385
imposte anticipate	126.738	196.609
Totale crediti	1.877.982	3.129.366
IV - Disponibilità liquide	16.327	157.968
Totale attivo circolante (C)	22.470.776	28.625.248
D) Ratei e risconti	20.483	30.874
Totale attivo	41.891.385	49.425.903
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.860.240	10.860.240
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	213.905
IV - Riserva legale	397.489	395.431
VI - Altre riserve	17.378 ⁽¹⁾	17.380
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	478.053	438.949
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(2.722.258)	41.162
Totale patrimonio netto	9.244.807	11.967.067
B) Fondi per rischi e oneri	50.640	60.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	150.541	133.666
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.344.381	13.199.062
esigibili oltre l'esercizio successivo	25.754.838	23.999.066
Totale debiti	32.099.219	37.198.128
E) Ratei e risconti	346.178	67.042
Totale passivo	41.891.385	49.425.903

(1)

Altre riserve	31/12/2018	31/12/2017
Riserva avanzo di fusione	17.378	17.378
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		2

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.359.476	7.740.902
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(4.761.446)	(5.180.939)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(4.761.446)	(5.180.939)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	44.281	263.070
altri	77.165	18.342
Totale altri ricavi e proventi	121.446	281.412
Totale valore della produzione	719.476	2.841.375
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	415	537
7) per servizi	472.974	577.425
8) per godimento di beni di terzi	30.558	30.358
9) per il personale		
a) salari e stipendi	244.589	244.084
b) oneri sociali	93.104	93.469
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	16.875	16.889
c) trattamento di fine rapporto	16.875	16.544
e) altri costi	-	345
Totale costi per il personale	354.568	354.442
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	200.461	199.685
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	310	669
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	200.151	199.016
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	110.269	79.338
Totale ammortamenti e svalutazioni	310.730	279.023
12) accantonamenti per rischi	-	60.000
14) oneri diversi di gestione	483.833	402.650
Totale costi della produzione	1.653.078	1.704.435
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(933.602)	1.136.940
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.808	329
Totale proventi diversi dai precedenti	1.808	329
Totale altri proventi finanziari	1.808	329
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	524.688	343.794
Totale interessi e altri oneri finanziari	524.688	343.794
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(522.880)	(343.465)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	1.195.905	461.774
Totale svalutazioni	1.195.905	461.774
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(1.195.905)	(461.774)

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(2.652.387)	331.701
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	487.148
imposte differite e anticipate	69.871	(196.609)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	69.871	290.539
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.722.258)	41.162

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.722.258)	41.162
Imposte sul reddito	69.871	290.539
Interessi passivi/(attivi)	522.880	343.465
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(9.274)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(2.129.507)	665.892
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	16.875	76.544
Ammortamenti delle immobilizzazioni	200.461	199.685
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.195.905	490.756
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	1.544.780
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.413.241	2.311.765
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(716.266)	2.977.657
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	4.761.447	5.180.939
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	64.315	105.154
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(2.024.479)	(675.272)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.391	35.085
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	279.136	13.776
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(385.686)	(5.471.745)
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.705.124	(812.063)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.988.858	2.165.594
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(522.880)	(343.465)
(Imposte sul reddito pagate)	(41.703)	(30.981)
(Utilizzo dei fondi)	(9.360)	(65.265)
Totale altre rettifiche	(573.943)	(439.711)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.414.915	1.725.883
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(26.261)	(2.015.218)
Disinvestimenti	-	156.000
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(451)	(990)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(26.712)	(1.860.208)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.422.752)	540.812
Accensione finanziamenti	1.892.910	-
(Rimborso finanziamenti)	-	(2.045.189)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(2)	2
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.529.844)	(1.504.375)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(141.641)	(1.638.700)

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	157.741	1.796.201
Danaro e valori in cassa	227	467
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	157.968	1.796.668
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	16.058	157.741
Danaro e valori in cassa	269	227
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	16.327	157.968

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia perdita d'esercizio pari a Euro (2.722.258).

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

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

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

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

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

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

Criteri di formazione

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

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Principi di redazione

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

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

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

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

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.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

Le 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. Per tali immobili non si procede all'ammortamento

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

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

Crediti

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

I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

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

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

Imposte sul reddito

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

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

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

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

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

Riconoscimento ricavi

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

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

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

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	9.675	23.363.377	1.247.605	24.620.657
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.548	3.842.328		3.850.876
Valore di bilancio	1.127	19.521.049	1.247.605	20.769.781
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	451	26.261	-	26.712
Ammortamento dell'esercizio	310	200.151		200.461
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	1.195.905	1.195.905
Totale variazioni	141	(173.891)	(1.195.905)	(1.369.655)
Valore di fine esercizio				
Costo	10.126	23.389.638	51.700	23.451.464
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.858	4.042.479		4.051.337
Valore di bilancio	1.268	19.347.158	51.700	19.400.126

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.268	1.127	141

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	9.675	9.675
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.548	8.548
Valore di bilancio	1.127	1.127
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	451	451

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Ammortamento dell'esercizio	310	310
Totale variazioni	141	141
Valore di fine esercizio		
Costo	10.126	10.126
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.858	8.858
Valore di bilancio	1.268	1.268

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
19.347.158	19.521.049	(173.891)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	17.657.447	688.838	279.700	134.386	4.603.006	23.363.377
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.741.334	688.838	279.700	132.456	-	3.842.328
Valore di bilancio	14.916.113	-	-	1.930	4.603.006	19.521.049
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	21.683	3.285	-	1.293	-	26.261
Riclassifiche (del valore di bilancio)	4.603.006	-	-	-	(4.603.006)	-
Ammortamento dell'esercizio	198.391	-	-	1.760	-	200.151
Totale variazioni	4.426.298	3.285	-	(467)	(4.603.006)	(173.891)
Valore di fine esercizio						
Costo	22.282.136	692.488	279.700	135.314	-	23.389.638
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.939.725	689.203	279.700	133.851	-	4.042.479
Valore di bilancio	19.342.411	3.285	-	1.463	-	19.347.158

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

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

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

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

L'incremento della voce "Terreni e Fabbricati" per euro 21.683 è relativo a delle spese di manutenzione incrementative dei fabbricati mentre l'incremento per euro 4.603.006 si riferisce allo spostamento di voce da "immobilizzazioni in corso e acconti" a "Fabbricati" dei costi di costruzione del Fabbricato 60 alloggi di Mattuglie; tale spostamento di voce nasce dal fatto che nel corso del 2018 è avvenuto il collaudo e l'immobile dal 2018 è "pronto per l'uso".

Gli incrementi delle voci "Impianti e macchinario" e "Altre immobilizzazioni materiali" si riferiscono all'acquisto di piccoli beni strumentali la cui vita utile si esaurisce in più esercizi.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
51.700	1.247.605	(1.195.905)

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.204.853	42.752	1.247.605
Valore di bilancio	1.204.853	42.752	1.247.605
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	1.195.905	-	1.195.905
Totale variazioni	(1.195.905)	-	(1.195.905)
Valore di fine esercizio			
Costo	8.948	42.752	51.700
Valore di bilancio	8.948	42.752	51.700

Partecipazioni

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

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

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

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

- Consorzio URBAN

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

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

Nel corso dell'esercizio 2015 è stata conferita dal Socio Comune di Venezia mediante aumento di capitale il 34,48% della partecipazione di Vega Scarl. L'aumento della quota di possesso ha determinato una diversa qualificazione della partecipazione da collegata a controllata; la società pertanto dal 2015 detiene il 55,64% di Vega Scarl.

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

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

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

Si precisa che i dati di bilancio inseriti in tabella sono relativi all'anno 2017 in quanto al momento di redazione del presente documento non si è ancora in possesso di dati più aggiornati.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
20.576.467	25.337.914	(4.761.447)

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 31.12.2018 è pari al minore tra il costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato se minore.

Nel corso dell'esercizio 2018 il valore delle rimanenze è variato per effetto delle seguenti operazioni commerciali:

- cessione ex immobile del Fondo Città di Venezia "ex Istituto Luzzati";
- cessione ex immobile del Fondo Città di Venezia "ex Ridotto di Mazzorbo";
- cessione UMI 1 e UMI 1 sub 3 dell'area di Mattuglie al Consorzio Stabile Pedron;
- cessione UMI 4 dell'area di Mattuglie.

Si è ritenuto inoltre adeguare il valore dell'ex area del Fondo Città di Venezia "ex Area Sky" al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

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

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

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Gli immobili acquisiti nel 2016 sono di seguito elencati:

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	25.337.914	(4.761.447)	20.576.467
Totale rimanenze	25.337.914	(4.761.447)	20.576.467

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.877.982	3.129.366	(1.251.384)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	107.519	(64.315)	43.204	43.204	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	23.723	(10.148)	13.575	13.575	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	36.717	(36.717)	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.748.441	(1.070.566)	1.677.875	1.775	1.676.100
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	196.609	(69.871)	126.738		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	16.356	234	16.590	16.590	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.129.366	(1.251.384)	1.877.982	75.144	1.676.100

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 31.12.2018 nei confronti della controllata Consorzio Urban.

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

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

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

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

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

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

La società, in tale fattispecie ha promosso ricorso contro la risposta pervenuta dall'Ufficio in quanto, sulla base del parere dell'esperto, ricorrono i presupposti di diritto per la totale detrazione delle perdite fiscali, e pertanto non si ritiene di 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 nel primo grado di giudizio una sentenza favorevole sul comportamento non elusivo di tale operazione; tuttavia la Agenzia delle Entrate ha promosso appello.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	43.204	43.204
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	13.575	13.575
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.677.875	1.677.875
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	126.738	126.738
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	16.590	16.590
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.877.982	1.877.982

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile
Saldo al 31/12/2017	264.633
Utilizzo nell'esercizio	
Accantonamento esercizio	110.269
Saldo al 31/12/2018	374.902

Si segnala che nel corso dell'esercizio si è provveduto ad accantonare al Fondo Svalutazione Crediti il credito verso Ater iscritto a bilancio, in quanto, nonostante le ripetute richieste, il debitore non ha ancora provveduto al pagamento. L'organo amministrativo, svolgerà ogni azione utile alla riscossione del credito.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
16.327	157.968	(141.641)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	157.741	(141.683)	16.058
Denaro e altri valori in cassa	227	42	269
Totale disponibilità liquide	157.968	(141.641)	16.327

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
20.483	30.874	(10.391)

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 31/12/2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	1.781	(1.781)	-
Risconti attivi	29.093	(8.610)	20.483
Totale ratei e risconti attivi	30.874	(10.391)	20.483

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
9.244.807	11.967.067	(2.722.260)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	10.860.240	-	-	-		10.860.240
Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	-	-	-		213.905
Riserva legale	395.431	-	2.058	-		397.489
Altre riserve						
Riserva avanzo di fusione	17.378	-	-	-		17.378
Varie altre riserve	2	(2)	-	-		-
Totale altre riserve	17.380	(2)	-	-		17.378
Utili (perdite) portati a nuovo	438.949	-	39.104	-		478.053
Utile (perdita) dell'esercizio	41.162	-	-	2.763.420	(2.722.258)	(2.722.258)
Totale patrimonio netto	11.967.067	(2)	41.162	2.763.420	(2.722.258)	9.244.807

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	10.860.240	B	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	213.905	B	-
Riserva legale	397.489	B	397.489
Altre riserve			
Riserva avanzo di fusione	17.378	B	17.378
Totale altre riserve	17.378		17.378
Utili portati a nuovo	478.053	A,B,C,D	478.053
Totale	11.967.065		892.920
Quota non distribuibile			414.867
Residua quota distribuibile			478.053

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	10.860.240	395.431	1.127.815	(457.583)	11.925.903
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			2		2
Altre variazioni					
- Incrementi				498.745	498.745
- Decrementi			457.583		457.583
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				41.162	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	10.860.240	395.431	670.234	41.162	11.967.067
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			(2)		(2)
Altre variazioni					
- Incrementi		2.058	39.104		41.162
- Decrementi				2.763.420	2.763.420
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(2.722.258)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	10.860.240	397.489	709.336	(2.722.258)	9.244.807

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
50.640	60.000	(9.360)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	60.000	60.000
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	9.360	9.360
Totale variazioni	(9.360)	(9.360)
Valore di fine esercizio	50.640	50.640

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

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

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

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

Nel corso del 2018 è stato utilizzato parte di esso per coprire i costi per i quali era stato stanziato.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
150.541	133.666	16.875

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	133.666
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	16.875
Totale variazioni	16.875
Valore di fine esercizio	150.541

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
32.099.219	37.198.128	(5.098.909)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

v.2.9.5

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	25.173.768	(1.529.842)	23.643.926	3.971.624	19.672.302	17.651.751
Acconti	2.763.685	(2.442.422)	321.263	321.263	-	-
Debiti verso fornitori	2.349.142	(2.024.479)	324.663	324.663	-	-
Debiti verso imprese controllate	17.936	(1.788)	16.148	16.148	-	-
Debiti verso controllanti	5.444.374	940.319	6.384.693	940.319	5.444.374	-
Debiti tributari	317.355	(35.439)	281.916	281.916	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.376	(1.341)	19.035	19.035	-	-
Altri debiti	1.111.493	(3.918)	1.107.575	469.412	638.162	-
Totale debiti	37.198.128	(5.098.909)	32.099.219	6.344.380	25.754.838	17.651.751

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2018, pari a Euro 23.643.926 comprensivo dei mutui passivi, ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I mutui passivi sono:

- contratto di mutuo stipulato con la Cassa di Risparmio di Venezia SPA, ora Banca Intesa, per una quota capitale, al 31.12.2018, pari a euro 1.619.545. Tale debito è garantito da ipoteca legale sul Teatro Toniolo, per una somma pari a euro 6.000.000;
- contratto di mutuo stipulato con BNL PARIBAS, per una quota capitale, al 31.12.2018, pari a euro 2.777.183. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 7.663.400. Su tale mutuo si sta procedendo alla richiesta di riduzione di garanzia;
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit l'acquisto degli immobili dal Fondo Città di Venezia, per una quota capitale al 31.12.2017, pari a euro 13.054.592. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 26.109.182.
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit per il finanziamento di parte delle spese di intervento nel progetto Pruacs Mattuglie, per una quota capitale al 31.12.2018, pari a euro 2.6210.032. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 5.400.000;
- c/c ipotecario istituito presso Banco delle Tre Venezie il cui saldo a debito al 31.12.2018 ammonta ad euro 1.499.764 (debito entro l'esercizio successivo) garantito da Ipoteca legale sull'area Zelarino".

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

- l'utilizzo del fido di conto corrente con MPS il cui saldo al 31.12.2018 ammonta ad euro 949.914.
- l'utilizzo del fido di conto corrente con Intesa Sanpaolo il cui saldo al 31.12.2018 ammonta ad euro 999.433.

La voce "Acconti" è costituita principalmente dalla caparra rilasciata da Numeria SGR per euro 200.000 per l'acquisto dell'area Sita in Zelarino.

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 verso controllanti, ovvero verso il Comune di Venezia: i debiti entro 12 mesi sono di natura commerciale mentre i debiti oltre i 12 mesi sono per dividendi.

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

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

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

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	17.651.751	21.572.116	21.572.116	10.527.103	32.099.219

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	21.572.116	21.572.116	2.071.810	23.643.926
Acconti	-	-	321.263	321.263
Debiti verso fornitori	-	-	324.663	324.663
Debiti verso imprese controllate	-	-	16.148	16.148
Debiti verso controllanti	-	-	6.384.693	6.384.693
Debiti tributari	-	-	281.916	281.916
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	19.035	19.035
Altri debiti	-	-	1.107.575	1.107.575
Totale debiti	21.572.116	21.572.116	10.527.103	32.099.219

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
346.178	67.042	279.136

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	56.008	33.177	89.185
Risconti passivi	11.035	245.958	256.993
Totale ratei e risconti passivi	67.042	279.136	346.178

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
719.476	2.841.375	(2.121.899)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	5.359.476	7.740.902	(2.381.426)
Variazioni rimanenze prodotti	(4.761.446)	(5.180.939)	419.493
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	121.446	281.412	(159.966)
Totale	719.476	2.841.375	(2.121.899)

I "ricavi vendite e prestazioni" prodotto nel corso dell'anno 2018 sono da attribuire:

- per euro 636.000 per la cessione dell'ex immobile del Fondo Città di Venezia "ex Istituto Luzzati";
- per euro 585.000 per la cessione dell'ex immobile del Fondo Città di Venezia "ex Ridotto di Mazzorbo";
- per euro 2.461.433 per la cessione dell'UMI 1 e per euro 550.000 per la cessione dell'UMI 1 sub 3 dell'area di Mattuglie al Consorzio Stabile Pedron;
- per euro 430.000 per la cessione dell'UMI 4 dell'area di Mattuglie;
- per euro 656.452 per affitti attivi;
- per euro 38.991 per servizi amministrativi diversi;
- per euro 1.570 per altri ricavi.

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

Altri ricavi e proventi la voce è costituita da risarcimenti assicurativi e dal contributo della Regione Veneto per i costi sostenuti per la realizzazione del Bosco di Campalto.

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	4.662.463
Prestazioni di servizi	38.991
Fitti attivi	656.452
Altre	1.570
Totale	5.359.476

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	5.359.476
Totale	5.359.476

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.653.078	1.704.435	(51.357)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	415	537	(122)
Servizi	472.974	577.425	(104.451)
Godimento di beni di terzi	30.558	30.358	200
Salari e stipendi	244.589	244.084	505
Oneri sociali	93.104	93.469	(365)
Trattamento di fine rapporto	16.875	16.544	331
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale		345	(345)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	310	669	(359)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	200.151	199.016	1.135
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	110.269	79.338	30.931
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi		60.000	(60.000)
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	483.833	402.650	81.183
Totale	1.653.078	1.704.435	(51.357)

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

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

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

Si rimanda al paragrafo "Crediti" del presente documento.

Oneri diversi di gestione

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

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(522.880)	(343.465)	(179.415)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	1.808	329	1.479
(Interessi e altri oneri finanziari)	(524.688)	(343.794)	(180.894)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(522.880)	(343.465)	(179.415)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					1.808	1.808
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi						
Arrotondamento						
Totale					1.808	1.808

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(1.195.905)	(461.774)	(734.131)

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Di partecipazioni	1.195.905	461.774	734.131
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Di strumenti finanziari derivati			
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			
Totale	1.195.905	461.774	734.131

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

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
69.871	290.539	(220.668)

Imposte	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
Imposte correnti:		487.148	(487.148)
IRES		396.626	(396.626)
IRAP		90.522	(90.522)
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	69.871	(196.609)	266.480
IRES	69.871	(169.126)	238.997
IRAP		(27.483)	27.483
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	69.871	290.539	(220.668)

Le imposte iscritte per l'anno 2018 si riferiscono alle imposte anticipate iscritte nel corso dell'esercizio precedente per:

- le svalutazioni effettuate delle aree iscritte tra le rimanenze e cedute nel corso del 2018, la cui deducibilità trova i suoi effetti al momento della realizzazione della vendita;
- l'accantonamento al fondo rischi di cui è stato utilizzato una parte nel corso del 2018.

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

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

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(2.652.387)	
Onere fiscale teorico (%)	24	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
variazioni in aumento	2.757.356	
variazioni in diminuzione	(436.923)	
Totale	2.320.433	
Imponibile fiscale	(331.954)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(468.765)	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	676.552	
variazioni in diminuzione	(250.432)	
Cuneo fiscale	(354.235)	
Totale	(396.880)	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	
Imponibile Irap	(396.880)	
IRAP corrente per l'esercizio		

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

Fiscalità differita / anticipata

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2017	esercizio 31/12 /2017	esercizio 31 /12/2017	esercizio 31 /12/2017
	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
Imposte anticipate:								
Svalutazioni Umi	403.618	96.868	406.618	15.741	644.690	154.726	644.690	25.143
F.do Rischi	50.640	12.154	50.640	1.975	60.000	14.400	60.000	2.340

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2017	esercizio 31/12 /2017	esercizio 31 /12/2017	esercizio 31 /12/2017
	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
Totale	454.258	109.022	457.258	17.716	704.690	169.126	704.690	27.483
Imposte differite:								
Totale								
Imposte differite (anticipate) nette		(109.022)		(17.716)		(169.126)		(27.483)
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
- dell'esercizio	331.954							
- di esercizi precedenti	9.018.800				9.018.800			
Totale	9.350.754				9.018.800			
Perdite recuperabili	9.350.754				9.018.800			
Aliquota fiscale	24	2.244.181			24	2.164.512		
(Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite								
	31/12/2018	31/12 /2018	31/12/2018	31/12 /2018	31/12/2017	31/12 /2017	31/12/2017	31/12/2017
Totale								

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

v.2.9.5

LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	454.258	457.258
Differenze temporanee nette	(454.258)	(457.258)
B) Effetti fiscali		
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(109.022)	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(109.022)	(17.716)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Svalutazioni Umi	644.690	(241.072)	403.618	24,00%	96.868	3,87%	15.741
F.do Rischi	60.000	(9.360)	50.640	24,00%	12.154	3,90%	1.975

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente
	Ammontare
Perdite fiscali	
dell'esercizio	331.954
di esercizi precedenti	9.018.800
Totale perdite fiscali	9.350.754

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

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

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Contributi pubblici

Nel corso dell'esercizio la Società ha ricevuto dalla Regione Veneto il contributo lordo di euro 44.140,76 per gli interventi eseguiti per la realizzazione del Bosco in località Campalto – Decreto del Direttore della Direzione Ambiente n. 266 del 11.12.2017.

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri			
Impiegati	5	5	
Operai			
Altri			
Totale	6	6	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del “Terziario Confcommercio”; per il dirigente il contratto applicato è quello “Dirigente Aziende Terziario”.

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	5
Totale Dipendenti	6

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

Si evidenzia che il Sindaco svolge anche l'attività di revisione legale pertanto il valore indicato in tabella comprende anche i compensi per tale attività.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	59.099	14.560

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Si evidenzia che il Revisore Legale ricopre il ruolo di Sindaco pertanto il compenso di euro 14.560 comprende anche quello per tale attività.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	14.560
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	14.560

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Garanzie	47.454.998
di cui reali	45.172.582

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 230.230,00, oltre interessi moratori. Intesa si è costituita fideiussore di Consorzio Urban sino al sopra indicato importo per l'adempimento delle obbligazioni verso codesta Banca, dipendenti da operazioni bancarie di qualunque natura, poste in essere dal Consorzio nell'ambito della sua attività imprenditoriale/professionale, già consentite o che venissero in seguito consentite quali finanziamenti sotto qualsiasi forma, aperture di creditooltre nell'interesse di terzi.
- Fidejussione nr. 201/74310 emessa in data 04.06.2002 a favore dell'Autorità Portuale di Venezia a mezzo Credito Bergamasco (ora Banco Popolare Soc. Coop.). L'importo della fidejussione è 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 pari ad euro 12.476,00 e la sua scadenza è prevista il 05.01.2019. La sua validità è anche 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. 2950150001120 emessa in data 07.07.2016 a favore NUMERIA S.G.R. S.P.A. a mezzo Confidi Centro Italia. Polizza a garanzia atto di compravendita area Zelarino. L'importo della fidejussione è pari ad euro 200.000,00 e la sua scadenza è prevista per il 6.07.2019.
- Fidejussione nr. 3074624244591 emessa in data 19.11.2018 a favore COMUNE DI VENEZIA a mezzo Confidi Centro Italia. Polizza a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti ad IVE dalla stipula della Convenzione

Urbanistica con il Comune di Venezia avente per oggetto il Piano Particolareggiato di Via Mattuglie - Gazzera (completamento opere di urbanizzazione). L'importo della fidejussione è pari ad euro 131.482,22 e la sua scadenza è prevista per il 18.11.2019.

La società ha rilasciato le seguenti ipoteche:

- contratto di mutuo stipulato con la Cassa di Risparmio di Venezia SPA, ora Banca Intesa, per una quota capitale, al 31.12.2018, pari a euro 1.619.545. Tale debito è garantito da ipoteca legale sul Teatro Toniolo, per una somma pari a euro 6.000.000;
- contratto di mutuo stipulato con BNL PARIBAS, per una quota capitale, al 31.12.2018, pari a euro 2.777.183. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 7.663.400. Su tale mutuo si sta procedendo alla richiesta di riduzione di garanzia;
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit l'acquisto degli immobili dal Fondo Città di Venezia, per una quota capitale al 31.12.2017, pari a euro 13.054.592. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 26.109.182.
- contratto di mutuo stipulato con Unicredit per il finanziamento di parte delle spese di intervento nel progetto Pruacs Mattuglie, per una quota capitale al 31.12.2018, pari a euro 2.621.032. Tale debito è garantito da ipoteca legale su beni sociali per una somma pari a euro 5.400.000;
- c/c ipotecario istituito presso Banco delle Tre Venezie il cui saldo a debito al 31.12.2018 ammonta ad euro 1.499.764 (debito entro l'esercizio successivo) garantito da Ipoteca legale sull'area Zelarino".

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 sexies), C.c..

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La società appartiene per il 99,52% al Comune di Venezia, pertanto ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile è soggetta alla sua direzione e controllo. Essendo il bilancio consuntivo del Comune di Venezia redatto secondo gli schemi finanziari (entrate e spese) e non patrimoniali – economici, pertanto non paragonabile con quello de La Immobiliare Veneziana S.r.l., si è scelto di non includere i dati relativi al soggetto che esercita la direzione e controllo della società, poiché non significativi e non rappresentativi del patrimonio dell'ente controllante.

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 rinviare alla assemblea dei soci ogni decisione sulla perdita d'esercizio pari ad euro (2.722.258)

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

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

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Agnese Lunardelli

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 (VE)
Capitale sociale Euro 10.860.240 I.V.

SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL "COMUNE DI VENEZIA"

Verbale dell'Assemblea dei Soci

L'anno 2019 (duemila diciannove) il giorno 30 (trenta) del mese di luglio alle ore 10.00 (dieci)

presso la sede operativa della società - Torre Hammon, 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 00351420278, sezione ordinaria, numero R.E.A. VE 38983, capitale sociale per euro 10.860.240,00 - I.V., la sig.ra Agnese Lunardelli, Presidente del Consiglio di Amministrazione, si è trovata per lo svolgimento dell'assemblea della Società, **in seconda convocazione**, convocata ai sensi di Statuto a mezzo PEC in data 25/06/19 – 05/07/2019 – 10/07/2019– **allegato "A"**.

Quivi, la medesima, constata e fa constatare la presenza della totalità del capitale sociale, presente in proprio e per delega.

Risultano presenti, quindi:

Organo Amministrativo

signora Agnese Lunardelli

dott. Tommaso Santini

avv. Paolo Maria Chersevani

Organo di Controllo

dott. Sebastiano Lenarda

Soci

dott. Michele Dal Zin

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Consigliere

Consigliere

Sindaco Unico e Revisore

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 viene allegata al presente verbale - **allegato "B"**.

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 viene allegata al presente verbale - **allegato "C"**.

Assume la presidenza dell'assemblea ai sensi dell'art. 15 dello Statuto, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, signora Agnese Lunardelli.

Il Presidente chiama a fungere da segretario la dott.sa Alessandra Bolognin, e fa constare 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'intero Organo Amministrativo;
- è presente il Sindaco Unico;
- la riunione deve ritenersi regolare, 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 il Presidente chiede preliminarmente ai presenti:

- se si ritengono 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.

Alla riunione presenziano anche il Direttore Generale di IVE Srl, dott.ssa Alessandra Bolognin ed i consulenti della Società dott. Valentino Bonechi e dott. Simone Lilli.

Il Presidente, quindi

dichiara

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

ordine del giorno

1. **Approvazione del bilancio al 31.12.2018: provvedimenti ex art. 2479, secondo comma, punto 1) C.C.; deliberazioni inerenti e conseguenti;**
2. **Nomina del nuovo organo amministrativo e relativo compenso;**
3. **Indirizzi del Socio di maggioranza in ordine alla gestione societaria;**
4. **Varie ed eventuali.**

*

1. **Approvazione del bilancio al 31.12.2018: provvedimenti ex art. 2479 secondo comma, punto 1) C.C.; deliberazioni inerenti e conseguenti**

La Presidente richiama brevemente i contenuti dei documenti all'esame dell'assemblea.

La società ha chiuso l'esercizio 2018 con una perdita pari ad euro 2.722.258.

L'esercizio è stato condizionato da un insieme di fattori di carattere non ordinario, quali la svalutazione del valore della partecipazione della controllata Vega Scarl che ha determinato un costo per euro 1.195.905, la svalutazione dell'area Ex Sky per euro 207.350, l'accantonamento al fondo svalutazione crediti commerciali per euro 110.269

Sono inoltre stati sostenuti costi relativi al progetto Pruacs - Mattuglie per euro 162.643

Gravano sui risultati di bilancio gli interessi passivi per euro 506.379 con incremento di euro 122.103 rispetto 2017 per maggiori oneri su Unicredit in base al tasso crescente contrattualmente stabilito;

Sono infine stati sostenuti maggiori costi IMU per euro 46.448 per complessivi euro 402.268 a seguito dell'iscrizione al Catasto dell'edificio 60 alloggi di Mattuglie.

Il dott. Bonechi approfondisce l'illustrazione del documento, ricordando anche in tema di flussi finanziari il credito fiscale che la società vanta, confermato da sentenza di primo grado, seppure opposta dall'Agenzia delle Entrate.

Il socio Comune di Venezia prende atto dei risultati di bilancio. Definisce comunque che rimanderà la decisione sulla copertura della perdita a successiva assemblea, a valle della necessaria determinazione da parte del Consiglio Comunale.

Il dott. Lenarda riassume i termini della propria relazione.

Al termine dell'approfondita discussione, l'assemblea, a voti unanimi, approva il bilancio di esercizio 2018, rimandando la decisione sulla copertura della perdita d'esercizio da parte dell'Amministrazione Comunale ad una prossima assemblea.

2. **Nomina del nuovo organo amministrativo e relativo compenso.**

OMISSIS

3. **Indirizzi del Socio di maggioranza in ordine alla gestione societaria.**

OMISSIS

4. **Varie ed eventuali**

Nulla essendovi più da discutere o deliberare la riunione è chiusa ad ore 11.00, previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

Riepilogo allegati al presente verbale: copia avviso di convocazione assemblea

- A. delega del Comune di Venezia al dott. Michele Dal Zin
- B. delega di A.V.M. S.p.A. al dott. Michele Dal Zin

Il Presidente
Sig.ra Agnese Lunardelli
FIRMATO

Il Segretario
Dott.ssa Alessandra Bolognin
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 I.V.
codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia 00351420278
sezione ordinaria, numero R.E.A. VE 38983
SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL "COMUNE DI VENEZIA"

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,
l'esercizio chiuso al 31.12.2018 riporta una **perdita pari a Euro (2.722.258)**.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

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

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

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

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

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

Descrizione del risultato di esercizio

La società ha chiuso l'esercizio 2018 con una perdita pari ad euro 2.722.258.

Le vendite e le altre attività di gestione degli immobili non hanno consentito alla società di chiudere positivamente l'esercizio 2018; esso è stato condizionato da un insieme di fattori di carattere non ordinario che hanno contribuito a portare la società a chiudere l'anno in passivo.

Le componenti di natura non ordinaria che hanno avuto un impatto negativo sul conto economico sono:

- o la svalutazione del valore della partecipazione della controllata Vega Scarl che ha determinato un costo per euro 1.195.905;
- o la svalutazione dell'area Ex Sky per euro 207.350;
- o l'accantonamento al fondo svalutazione crediti commerciali per euro 110.269;
- o sono stati sostenuti costi relativi al progetto Pruacs - Mattuglie per euro 162.643 imputati a costo nel Conto Economico e non capitalizzati e non portati ad incremento delle rimanenze;
- o sono stati sostenuti interessi passivi per euro 506.379 con incremento di euro 122.103 rispetto 2017 per maggiori oneri su Unicredit in base al tasso crescente contrattualmente stabilito;
- o sono stati sostenuti nell'esercizio costi IMU per euro 402.268; euro 46.448 in più rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'iscrizione al Catasto dell'edificio 60 alloggi di Mattuglie.

La gestione economica dell'esercizio 2018 evidenzia ancora la stretta dipendenza della società alla conclusione di vendite, senza delle quali con le attività ordinarie non si raggiunge il risultato d'esercizio positivo.

Nel corso dell'esercizio la società ha ultimato le attività di valorizzazione dell'area "Mattuglie – Gazzera" ultimando i lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed in particolare la costruzione dell'edificio di 60 alloggi, che già nei primi mesi del 2019 alcuni di essi sono stati destinati al *social housing* e sono stati locati.

Si è provveduto alla cessione degli immobili e delle aree di proprietà quali:

- “ex Istituto Luzzatti”;
- “ex ridotto Mazzorbo”
- UM1 e UMI 1 sub. 3 di Mattuglie al Consorzio Stabile Pedron;
- Umi 4 di Mattuglie.

La società inoltre nell'anno 2018 ha rinnovato l'accordo con il Comune di Venezia per la locazione dell'immobile Teatro Toniolo dando lungimiranza alla gestione delle entrate e delle spese dell'immobile, ed ha è proseguito nella gestione degli immobili abitativi di proprietà destinati al social housing.

La gestione economica dell'esercizio 2018 evidenzia ancora la stretta dipendenza della società alla conclusione di vendite, senza delle quali con le attività ordinarie non si raggiunge un risultato d'esercizio positivo.

Si ricorda che l'operazione di acquisto degli immobili del Fondo Città di Venezia ha irrigidito il bilancio societario, aumentandone i costi per oneri finanziari e per oneri tributari (IMU).

Si evidenzia che la società, nel budget dell'operazione specifica, ha pianificato le vendite dei beni acquisiti nel corso di un quinquennio, ancorché tale termine potrà esser oggetto di un suo prolungamento.

Fatti di rilievo avvenuti durante l'esercizio

Operazioni societarie

Nel corso del 2018 non sono avvenute acquisizioni di partecipazioni.

Al termine dell'esercizio sulla base delle informazioni in possesso della società alla data di redazione del bilancio, si è provveduto a svalutare integralmente il valore della partecipazione di VEGA.

Attività svolte

Nel corso dell'esercizio 2018 si è provveduto a vendere, come già sopra evidenziato, gli ex immobile del Fondo Città di Venezia “ex Istituto Luzzatti”, “ex ridotto Mazzorbo”; le aree UM1 e UMI 1 sub. 3 di Mattuglie al Consorzio Stabile Pedron e Umi 4 di Mattuglie.

La società ha proseguito ed ultimato le opere ed i lavori per l'intervento residenziale di via Mattuglie – Chirignago, co-finanziato dalla Regione del Veneto al PRUAcS. L'operazione di urbanizzazione hanno interessato la costruzione di 60 alloggi destinati al *social housing*, unitamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di invarianza idraulica per tutto il Piano Particolareggiato.

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

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

Contenziosi

La società, assistita dal Prof. Sicchiero, ha 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.

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

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 nel primo grado di giudizio una sentenza favorevole sul comportamento non elusivo di tale operazione; tuttavia la Agenzia delle Entrate ha promosso appello.

Riguardo ai crediti, si segnala la svalutazione del credito verso Ater iscritto a bilancio, in quanto, nonostante le ripetute richieste, il debitore non ha ancora provveduto al pagamento. L'organo amministrativo svolgerà ogni azione utile alla riscossione del credito.

Andamento della gestione

Andamento economico aziendale

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

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

Andamento economico generale

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

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

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

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

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

Comportamento della concorrenza

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

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

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

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

La società vigila periodicamente sull'andamento dell'attività.
 Nel settore immobiliare si rilevano modeste tensioni e ciò è principalmente dovuto alla nota recessione economica che grava sull'economia reale.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Ricavi	5.480.922	8.022.314	2.821.462
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	(854.587)	1.055.213	(1.278.026)
Reddito operativo (Ebit)	(933.602)	1.136.940	857.533
Utile (perdita) d'esercizio	(2.722.258)	41.162	(457.583)
Attività fisse	21.188.835	22.660.035	22.868.793
Patrimonio netto complessivo	9.244.807	11.967.067	11.925.903
Posizione finanziaria netta	(23.627.599)	(25.015.800)	(24.881.477)

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
valore della produzione	719.476	2.841.375	22.039.047
margine operativo lordo	(854.587)	1.055.213	(1.278.026)
Risultato prima delle imposte	(2.652.387)	331.701	(457.583)

Il valore della produzione 2018 evidenzia un calo rispetto agli anni 2017 e 2016. Si evidenzia che il dato 2016 è viziato dall'incremento delle rimanenze determinato dalle operazioni di acquisto avvenute nel 2016 di alcuni immobili, quali Palazzo Donà e gli Immobili del Fondo Città di Venezia.

Principali dati economici

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi netti	5.359.476	7.740.902	(2.381.426)
Costi esterni	5.859.495	6.331.247	(471.752)
Valore Aggiunto	(500.019)	1.409.655	(1.909.674)
Costo del lavoro	354.568	354.442	126
Margine Operativo Lordo	(854.587)	1.055.213	(1.909.800)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	200.461	199.685	776
Risultato Operativo	(1.055.048)	855.528	(1.910.576)
Proventi non caratteristici	121.446	281.412	(159.966)
Proventi e oneri finanziari	(522.880)	(343.465)	(179.415)
Risultato Ordinario	(1.456.482)	793.475	(2.249.957)
Rivalutazioni e svalutazioni	(1.195.905)	(461.774)	(734.131)
Risultato prima delle imposte	(2.652.387)	331.701	(2.984.088)
Imposte sul reddito	69.871	290.539	(220.668)
Risultato netto	(2.722.258)	41.162	(2.763.420)

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

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.268	1.127	141
Immobilizzazioni materiali nette	19.347.158	19.521.049	(173.891)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.840.409	3.137.859	(1.297.450)
Capitale immobilizzato	21.188.835	22.660.035	(1.471.200)
Rimanenze di magazzino	20.576.467	25.337.914	(4.761.447)
Crediti verso Clienti	43.204	93.944	(50.740)
Altri crediti	46.069	1.145.167	(1.099.098)
Ratei e risconti attivi	20.483	30.874	(10.391)
Attività d'esercizio a breve termine	20.686.223	26.607.899	(5.921.676)
Debiti verso fornitori	324.663	2.349.142	(2.024.479)
Acconti	321.263	2.763.685	(2.442.422)
Debiti tributari e previdenziali	300.951	323.111	(22.160)
Altri debiti	1.425.879	368.749	1.057.130
Ratei e risconti passivi	346.178	67.042	279.136
Passività d'esercizio a breve termine	2.718.934	5.871.729	(3.152.795)
Capitale d'esercizio netto	17.967.289	20.736.170	(2.768.881)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	150.541	133.666	16.875
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)		14.620	(14.620)
Altre passività a medio e lungo termine	6.133.176	6.265.054	(131.878)
Passività a medio lungo termine	6.283.717	6.413.340	(129.623)
Capitale investito	32.872.407	36.982.865	(4.110.458)
Patrimonio netto	(9.244.807)	(11.967.067)	2.722.260
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(19.672.302)	(17.779.392)	(1.892.910)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(3.955.297)	(7.236.408)	3.281.111
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(32.872.406)	(36.982.867)	4.110.461

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

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

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

Da quanto esposto nella tabella si evince che:

- le attività d'esercizio a breve termine sono diminuite per effetto principalmente dalla riduzione delle rimanenze, dovuto alle cessioni degli immobili e delle aree;
- che le passività a breve termine sono diminuite a seguito del pagamento del debito nei confronti dei fornitori in Primis del pagamento di Consorzio Stabile Pedron ed al rimborso delle quote capitale dei mutui;

- l'indebitamento finanziario della società è comunque importante e fino a che non saranno concretizzate le vendite prospettate, è soggetta ad una tensione finanziaria.

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Margine primario di struttura	(11.831.419)	(10.513.099)	(10.942.890)
Quoziente primario di struttura	0,44	0,53	0,52
Margine secondario di struttura	14.124.600	13.679.633	15.426.786
Quoziente secondario di struttura	1,67	1,61	1,67

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31.12.2018 era la seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	16.058	157.741	(141.683)
Denaro e altri valori in cassa	269	227	42
Disponibilità liquide	16.327	157.968	(141.641)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	3.571.574	4.466.403	(894.829)
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	400.050	2.927.973	(2.527.923)
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	3.971.624	7.394.376	(3.422.752)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(3.955.297)	(7.236.408)	3.281.111
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	19.672.302	17.779.392	1.892.910
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(19.672.302)	(17.779.392)	(1.892.910)
Posizione finanziaria netta	(23.627.599)	(25.015.800)	1.388.201

Si note un miglioramento delle PFN in ordine alla diminuzione dell'indebitamento della società.

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

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

- con il socio controllante, Comune di Venezia, è stato rinnovato il contratto di locazione del Teatro Toniolo per il quale la società riceve il canone di locazione.
- con il consorzio Urban, catalogato tra le società controllate, in quanto si detengono diritti tali da controllare l'assemblea ordinaria, si intrattiene esclusivamente il riaddebito del costo del consorzio, ciò ai sensi dello statuto.
- la società ha un contratto di servizi avvenuti a valori di mercato con la società partecipata Insula (società del Gruppo Comune di Venezia) per le attività di direzione lavori, sicurezza e assistenza al RUP per la realizzazione dell'intervento Pruacs Mattuglie.

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

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

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

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

Rischio di credito

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

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

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

Rischio di liquidità

La società nel corso del 2016 ha provveduto a porre in essere importanti operazioni immobiliari che hanno drenato liquidità inoltre la società ha aumentato la propria esposizione finanziaria con l'accollo di un mutuo che verrà sostenuto come previsto nel piano quinquennale approvato dai soci, con gli incassi derivanti dalla vendita degli immobili. Nel corso del 2018 ha adempiuto alle proprie obbligazioni e potrà continuare a far fronte ai propri impegni finanziari se realizzerà il piano di vendite programmato.

Rischio di mercato

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

La società non ha emesso alcun strumento finanziario.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Non si segnalano altre operazioni o fatti che possano influire sul risultato dell'anno 2018, anche in ordine a principi dettati dagli artt. 2423 e 2423 *bis* del codice civile.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Piano di razionalizzazione delle partecipazioni approvato dal Commissario Straordinario del Comune in data 31.03.2015 affida 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* già avviati oltre alla gestione dei beni aziendali, Teatro Toniolo e dei beni "appartamenti" ricevuti con la fusione per incorporazione della Patrimonio Ive Srl, ed alla ultimazione del progetto Pruacs Mattuglie con la messa al bando per le locazioni degli alloggi Mattuglie.

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

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

Documento programmatico sulla sicurezza – analisi rischi ambientale – infortuni

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

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

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

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

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

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

VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

Art. 6, comma 2

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

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

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

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

rimanenze.

Si procede quindi alla spiegazione del dato 2018 e, ove possibile, del raffronto sul 2017 e 2016.

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Indici finanziari			
Liquidità primaria	0,02	0,11	0,19
Liquidità secondaria	3,09	2,02	1,83
Indici di rotazione (espressi in giorni)			
Rotazione rimanenze	1.577,20	1.784,89	56.283,38
Rotazione crediti	3,87	7,92	202,44
Rotazione debiti	4.871,16	4.686,97	225,74
Indici reddituali			
R.O.E. netto	-	-	-
R.O.E. lordo	-	0,03	-
R.O.I.	-	0,02	0,02
Margine operativo lordo (Mol o Ebitda)	854.587,00	1.055.213,00	1.278.026,00
Reddito operativo (Ebit)	933.602,00	1.136.940,00	857.533,00
Indici di produttività			
Utile operativo su dipendenti	155.601,00	189.490,00	142.922,00
Utile netto su dipendenti	453.710,00	6.860,00	76.264,00
Ricavi vendite e prestazioni su dipendenti	893.246,00	1.290.150,00	81.438,00
Indici di solidità			
Indice di indebitamento	3,49	3,12	3,79
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,67	1,61	1,67
Margini di tesoreria	- 6.578.605,00	- 11.854.891,00	- 15.092.067,00
Margini di disponibilità	- 11.831.419,00	- 10.513.099,00	- 10.942.890,00
Capitale circolante	13.997.862,00	13.483.023,00	15.426.786,00
Margine primario di struttura	- 11.831.419,00	- 10.513.099,00	- 10.942.890,00
Quoziente primario di struttura	0,44	0,53	0,52
Margine secondario di struttura	14.124.600,00	13.679.633,00	15.426.786,00
Quoziente secondario di struttura	1,67	1,61	1,67

Si procede con l'analisi degli indici proposti:

INDICI FINANZIARI

Liquidità primaria

Il risultato

La liquidità primaria non è soddisfacente. Il dato è possibile che migliori nel corso del 2019 in seno alle vendite programmate dalla società. Le entrate delle vendite andranno comunque ridurre l'indebitamento a breve della società.

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

Spiegazione

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

Condizioni

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

Controindicazioni

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

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

Liquidità secondaria

Il risultato

L'indice di liquidità secondaria risulta essere buono. Tale indice è da mettere in relazione con quelli del "margine di tesoreria", "margine di disponibilità" e capitale circolante".

Il dato 2018, anche se buono in quanto superiore a 2, è fortemente condizionato dal valore d'iscrizione a bilancio delle rimanenze.

Spiegazione

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

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

Condizioni

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

Controindicazioni

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

INDICI DI ROTAZIONE (espressi in giorni)

Rotazione delle rimanenze

Il risultato

Il dato 2018 è positivo per effetto delle vendite dei beni. Si ritiene che il dato sarà buono anche per l'anno 2019 se saranno rispettate le vendite programmate.

Spiegazione

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

Condizioni

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

Controindicazioni

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

Rotazione crediti

Il risultato

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

Spiegazione

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

Condizioni

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

Controindicazioni

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

Rotazione debiti

Il risultato

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

Spiegazione

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

Condizioni

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

Controindicazioni

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

INDICI REDDITUALI

R.O.E. netto

Il risultato

L'indice non è calcolabile.

Legenda

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

Spiegazione

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

Condizioni

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

R.O.E. lordo

Il risultato

L'indice non è calcolabile.

Legenda

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

Spiegazione

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

Condizioni

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

R.O.I.

Il risultato

L'indice non è calcolabile.

Legenda

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

Spiegazione

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

l'efficienza reddituale intrinseca dell'impresa.

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

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

Condizioni

Per incrementare il valore dell'indice è necessario:

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

Controindicazioni

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

Margine operativo lordo (Mol o Ebitda)

Il risultato

Il dato è negativo in quanto la società nel corso del 2018 con i ricavi ottenuti dalle vendite e dalle altre attività non è riuscita a coprire i propri costi di gestione.

Spiegazione

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

Reddito Operativo

Il risultato

Il risultato peggiora in quanto tiene conto degli ammortamenti.

Spiegazione

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

INDICI DI PRODUTTIVITÀ

Utile operativo su dipendenti

Il risultato

Il risultato attesta la produttività della forza lavoro.

Spiegazioni

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

Utile netto su dipendenti

Il risultato

Il risultato è negativo per l'anno 2018: questo in quanto è dato dal rapporto tra la perdita dell'esercizio diviso il numero dei dipendenti. L'indice è poco significativo per l'azienda in quanto il risultato è condizionato da diversi fattori non legati alla produttività del personale.

Spiegazioni

Valgono le considerazioni illustrate nel precedente indice.

Ricavi vendite e prestazioni sui dipendenti

Il risultato

Il risultato è positivo ed evidenzia i ricavi per dipendente.

Spiegazioni

Valgono le considerazioni illustrate nel precedente indice.

INDICI DI SOLIDITÀ

Indice di indebitamento

Il risultato

L'indice è in incrementato rispetto l'anno 2018 a seguito della riduzione del P.N. in seno alla perdita conseguita nel 2018.

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

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

Condizioni

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

Controindicazioni

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

Tasso di copertura degli immobilizzi

Il risultato

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

Spiegazioni

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

Condizioni

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

Controindicazioni

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

Margini di tesoreria

Il risultato

Il dato è migliorato in ragione della riduzione dell'indebitamento a breve termine.

Spiegazione

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

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

Margini di disponibilità

Il risultato

Per un netto miglioramento è necessario che la società produca utili di esercizio che rafforzerebbero il P.N.

Spiegazione

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

Capitale Circolante

Il risultato

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

Spiegazione

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

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

Margine primario di struttura

Il risultato

Il dato è peggiorato in ragione della diminuzione del P.N. per effetto della perdita del 2018.

Spiegazione

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

Margine secondario di struttura

Il risultato

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

Spiegazione

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

CONSIDERAZIONI FINALI

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

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

Qualora la società non riuscisse nel corso del 2019 a vendere parte dei propri beni, che sono stati destinati alle vendite, si troverebbe in uno stato di tensione finanziaria.

VALUTAZIONE SULL'INTEGRAZIONE DEGLI STRUMENTI DI GOVERNANCE SOCIETARIO

Art. 6, comma 3 e 5

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

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

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 2018 ha rispettato gli obiettivi forniti dall'ente controllante.

La *governance* societaria procederà ad interloquire con l'ente controllante, in coerenza con il dettato normativo, per il recepimento dei provvedimenti recanti gli obiettivi da conseguire.

RICOGNIZIONE DEL PERSONALE IN SERVIZIO

Art. 25, comma 1

"Riconoscimento del personale in servizio"

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

Destinazione del risultato d'esercizio

Si rinvia all'assemblea dei soci ogni decisione sulla **perdita d'esercizio che è pari ad euro (2.722.258)**

Conclusioni

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

controllo.

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

per il Consiglio di Amministrazione
il presidente
Agnese Lunardelli
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.”***

Reg. Imp. 00351420278
Rea. 38983

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 all'assemblea dei soci

All'Assemblea dei Soci della società La Immobiliare Veneziana S.r.l..

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

Acquisito il progetto di bilancio licenziato dagli amministratori il 26 giugno 2019, e quindi previa rinuncia dei termini di cui all'articolo 2429 del Codice Civile, ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società La Immobiliare Veneziana S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, 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 2018, 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. La mia responsabilità ai sensi di tali principi è ulteriormente descritta 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.

Il mio obiettivo è 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 significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Richiamo di informativa

Segnalo che gli equilibri finanziari della società appaiono quanto mai delicati, infatti, pur essendo diminuito, grazie ad alcune vendite in modo significativo l'indebitamento, passando i debiti da Euro 37.198 mila del 2017 ad Euro 32.099 mila del 2018, è diminuita anche la liquidità esistente passando da Euro 158 mila del 2017 ad Euro 16 mila del 2018.

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 immobiliari prospettate per il 2019.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

L'organo amministrativo della società La Immobiliare Veneziana S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della La Immobiliare Veneziana S.r.l. al 31/12/2018, 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 31/12/2018, 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 31/12/2018 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. 39/2010, 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 2018 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del sindaco unico emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 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 ho ricevuto le informazioni richieste dall'organo amministrativo, in relazione alle quali, 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 e dal Direttore Generale, durante gli incontri avuti, 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, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, 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 dal 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 4, c.c.

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

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio negativo di Euro 2.722.258 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	41.891.385
Passività	Euro	32.646.578
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	11.967.065
- Utile dell'esercizio	Euro	(2.722.258)

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione	Euro	719.476
Costi della produzione	Euro	1.653.078
Differenza	Euro	(933.602)
Proventi e oneri finanziari	Euro	(522.880)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	(1.195.905)
Risultato prima delle imposte	Euro	(2.652.387)
Imposte sul reddito	Euro	(69.871)
Utile dell'esercizio	Euro	(2.722.258)

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta il sindaco unico propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dall'organo amministrativo.

Venezia-Mestre 28 giugno 2019

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.”