

Immobiliare Marco Polo S.r.l.

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	Palazzo Balbi, Dorsoduro, 3901 - Venezia
Codice Fiscale	03298360268
Numero Rea	VE - 333066
P.I.	03298360268
Capitale Sociale Euro	25.500 i.v.
Forma giuridica	Srl
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Regione del Veneto
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	Regione del Veneto
Paese della capogruppo	Italia

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	903.867	921.498
II - Immobilizzazioni materiali	5.518.189	5.760.114
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.854	3.854
Totale immobilizzazioni (B)	6.425.910	6.685.466
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	75.016	77.205
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	122.863	167.787
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.505	1.504
Totale crediti	124.368	169.291
IV - Disponibilità liquide	3.085.125	2.695.957
Totale attivo circolante (C)	3.284.509	2.942.453
D) Ratei e risconti	4.682	1.854
Totale attivo	9.715.101	9.629.773
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	25.500	25.500
IV - Riserva legale	5.100	5.100
VI - Altre riserve	8.822.724	8.822.724
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	218.008	15.313
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	84.854	202.695
Totale patrimonio netto	9.156.186	9.071.332
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	267.875	269.134
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	291.040	289.307
Totale debiti	291.040	289.307
Totale passivo	9.715.101	9.629.773

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.403.023	1.471.244
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	109
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	109
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	103.438
altri	10.894	5.124
Totale altri ricavi e proventi	10.894	108.562
Totale valore della produzione	1.413.917	1.579.915
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	23.073	13.533
7) per servizi	356.331	384.492
8) per godimento di beni di terzi	13.738	4.686
9) per il personale		
a) salari e stipendi	387.743	379.927
b) oneri sociali	121.714	118.716
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	31.302	31.816
c) trattamento di fine rapporto	31.302	31.816
Totale costi per il personale	540.759	530.459
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	311.073	312.737
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	65.501	62.639
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	245.572	250.098
Totale ammortamenti e svalutazioni	311.073	312.737
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.189	3.883
14) oneri diversi di gestione	71.141	104.445
Totale costi della produzione	1.318.304	1.354.235
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	95.613	225.680
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	7.897	7.792
Totale proventi diversi dai precedenti	7.897	7.792
Totale altri proventi finanziari	7.897	7.792
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	7.897	7.792
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	103.510	233.472
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	18.656	25.378
imposte differite e anticipate	-	5.399
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	18.656	30.777
21) Utile (perdita) dell'esercizio	84.854	202.695

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

Criteri di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato redatto secondo le norme del Codice Civile in materia di bilancio d'esercizio.

Il bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato predisposto facendo costante riferimento ai "principi di redazione" stabiliti dall'art. 2423-bis del Codice Civile ed ai "criteri di valutazione" di cui all'art. 2426 del Codice Civile.

I principi contabili utilizzati sono quelli predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Ai sensi dell'art. 2423 del Codice Civile si precisa che gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico previsti dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile forniscono informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, nonché del risultato economico della Società.

La valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività della Società.

Sono stati altresì rispettati i postulati del bilancio ed in particolare della prudenza, della rappresentazione sostanziale, della competenza, della costanza nei criteri di valutazione, della rilevanza e della comparabilità.

È stato tenuto conto di costi e perdite anche se conosciuti successivamente alla chiusura del bilancio.

La presente Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di Bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice Civile che sono in linea con i principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423-bis, comma 2, del Codice Civile e pertanto i principi contabili e i criteri di valutazione non hanno subito modifiche rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Informazioni generali

La società è stata costituita in data 23 luglio 1997 con atto di rep. 94554 fascicolo 28035 Notaio Manavello di Treviso e svolge, in conformità allo statuto sociale, le attività di locazione di immobili di proprietà e la gestione di immobili di terzi.

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del Socio Unico Regione Veneto, con sede in Venezia Dorsoduro, 3901, codice fiscale 80007580279.

1 - Criteri di valutazione (art. 2427 co. 1 n. 1)

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai principi generali di prudenza e di competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo. Inoltre:

- non sono intervenute speciali ragioni che rendessero necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 co. 5 e all'art. 2423-bis co. 2 del Codice Civile;

- le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'Attivo e del Passivo vengono esplicitate con dettagliata analisi della composizione.

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile. In particolare, i criteri adottati sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e si riferiscono a costi aventi comprovata utilità pluriennale, esposti nell'attivo di bilancio al netto dei relativi ammortamenti. Le aliquote applicate sono state le seguenti:

- migliorie su beni di terzi: l'ammortamento è stato effettuato utilizzando il minor periodo tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della concessione.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, maggiorato dei costi accessori di diretta imputazione, ed esposte nell'attivo di bilancio al netto dei relativi fondi ammortamento.

Gli ammortamenti sono stati conteggiati sulla base delle residue possibilità di utilizzazione dei cespiti cui si riferiscono, in conformità alle disposizioni contenute nell'art. 2426 co. 1 del Codice Civile, riducendo del 50% l'aliquota d'

ammortamento delle immobilizzazioni materiali nel primo esercizio di utilizzo.

Le aliquote applicate sono state le seguenti:

- fabbricati: 3%;
- costruzioni leggere: 10%;
- mobili e arredi: 12%;
- autocarri: 25%;
- impianti: 7,5%;
- attrezzature industriali e commerciali: 15%;
- macchinari operatori: 9%;
- impianti di allarme: 30%.

Rimanenze

Le rimanenze sono state iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato.

Le materie prime, sussidiarie e di consumo sono state valutate applicando il metodo FIFO, mentre le merci applicando il metodo del costo specifico.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Fondo trattamento fine rapporto lavoro subordinato

Il Fondo TFR accoglie le indennità maturate a favore dei dipendenti determinate in conformità dell'art. 2120 del Codice Civile e dei contratti nazionali integrativi in vigore alla data di bilancio per le singole fattispecie e considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Debiti

Sono valutati al valore nominale. In tale voce sono accolte passività certe e determinate, sia nell'importo che nella data di sopravvenienza.

Ratei e risconti

Sono qui iscritte le quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo; i risconti attivi sono relativi a costi manifestatisi nell'esercizio ma di competenza di esercizi futuri mentre i ratei passivi si riferiscono a costi di competenza dell'esercizio aventi manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Imposte sul reddito e debiti tributari

Sono state determinate in base all'onere di competenza dell'esercizio. I debiti sono stati esposti al netto degli acconti versati.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.744	2.321.973	2.323.717
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.670	1.400.549	1.402.219
Valore di bilancio	74	921.424	921.498
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	47.870	47.870
Ammortamento dell'esercizio	74	65.427	65.501
Totale variazioni	(74)	(17.557)	(17.631)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.744	2.369.843	2.371.587
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.744	1.465.976	1.467.720
Valore di bilancio	-	903.867	903.867

Nell'esercizio i beni immateriali non sono stati oggetto di rivalutazioni o svalutazioni.

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" comprende i costi per lavori su beni di terzi che vengono ammortizzati nel periodo più breve tra quello in cui le migliorie stesse possono essere utilizzate e quello di durata residua dei rispettivi contratti.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	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	8.909.032	81.866	164.153	120.703	36.165	9.311.919
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.212.488	62.051	162.704	114.562	-	3.551.805
Valore di bilancio	5.696.544	19.815	1.449	6.141	36.165	5.760.114
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	2.115	1.531	-	3.646
Ammortamento dell'esercizio	236.778	4.695	850	3.249	-	245.572
Altre variazioni	-	-	-	-	-	0
Totale variazioni	(236.778)	(4.695)	1.265	(1.718)	-	(241.926)
Valore di fine esercizio						
Costo	8.909.032	81.866	165.868	122.234	36.165	9.315.165
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.449.266	66.746	163.153	117.811	-	3.796.976

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	5.459.766	15.120	2.715	4.423	36.165	5.518.189

Nell'esercizio i beni materiali non sono stati oggetto di rivalutazioni né di svalutazioni.

In merito alla voce "Terreni e Fabbricati" si precisa che l'importo del valore di costo di euro 8.909.032 comprende il valore di euro 1.025.661 dell'area di sedime.

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	3.854	3.854	3.854
Totale crediti immobilizzati	3.854	3.854	3.854

Sono costituite da cauzioni per utenze commerciali.

Detto importo è stato riclassificato dalla voce "Altri crediti con scadenza superiore ai 12 mesi" alla voce "Immobilizzazioni finanziarie" nel bilancio 2019 e, per consentire la comparabilità con i valori dell'esercizio precedente, anche nel bilancio 2018.

Attivo circolante

I prospetti a seguire indicano le variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci dell'attivo e passivo nel corso dell'esercizio corrente.

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	77.205	(2.189)	75.016
Totale rimanenze	77.205	(2.189)	75.016

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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	40.109	(4.424)	35.685	35.685	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	112.302	(41.371)	70.931	69.426	1.505
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	16.880	872	17.752	17.752	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	169.291	(44.923)	124.368	122.863	1.505

Non sussistono crediti la cui durata residua sia superiore ai cinque anni (ex art. 2427 co. 1 n. 6).

L'importo di cui alla voce "Altri crediti con scadenza superiore ai 12 mesi" relativo alle cauzioni commerciali è stato riclassificato alla voce "Immobilizzazioni finanziarie" nel bilancio 2019 e, per consentire la comparabilità con i valori dell'esercizio precedente, anche nel bilancio 2018.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.687.995	390.755	3.078.750
Denaro e altri valori in cassa	7.962	(1.587)	6.375
Totale disponibilità liquide	2.695.957	389.168	3.085.125

Ratei e risconti attivi

I risconti si riferiscono principalmente ad assicurazioni e servizi di competenza dell'esercizio successivo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	1.854	2.828	4.682
Totale ratei e risconti attivi	1.854	2.828	4.682

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei seguenti prospetti vengono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto nonché le altre informazioni richieste dall'art. 2427 co. 1 n. 7-bis):

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	25.500	-	-		25.500
Riserva legale	5.100	-	-		5.100
Altre riserve					
Versamenti in conto aumento di capitale	8.817.888	-	-		8.817.888
Riserva avanzo di fusione	4.836	-	-		4.836
Totale altre riserve	8.822.724	-	-		8.822.724
Utili (perdite) portati a nuovo	15.313	202.695	-		218.008
Utile (perdita) dell'esercizio	202.695	-	202.695	84.854	84.854
Totale patrimonio netto	9.071.332	202.695	202.695	84.854	9.156.186

L'avanzo da fusione derivante dalla fusione per incorporazione di Rocca di Monselice S.r.l. avvenuta nell'esercizio 2017, pari a euro 42.836, è stato imputato a decremento del valore contabile degli elementi dell'attivo per euro 38.000 - importo afferente a costi relativi all'operazione di incorporazione di Rocca di Monselice S.r.l. capitalizzati nell'esercizio precedente nelle immobilizzazioni immateriali in corso - è stato iscritto nella riserva di Patrimonio Netto "Riserva di fusione" per il residuo, pari a euro 4.836.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	25.500	Conferimento iniziale		-
Riserva legale	5.100	Acc.to utili	b	5.100
Altre riserve				
Versamenti in conto aumento di capitale	8.817.888	Conferimento iniziale	a, b	8.817.888
Riserva avanzo di fusione	4.836	Fusione Rocca di Monselice S.r.l.	a, b	4.836
Totale altre riserve	8.822.724			8.822.724
Utili portati a nuovo	218.008	Acc.to utili	a, b, c	218.008
Totale	9.071.332			9.045.832
Quota non distribuibile				8.827.824
Residua quota distribuibile				218.008

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	269.134
Variazioni nell'esercizio	

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Accantonamento nell'esercizio	31.302
Utilizzo nell'esercizio	32.561
Totale variazioni	(1.259)
Valore di fine esercizio	267.875

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Acconti	2.174	(2.174)	-	-
Debiti verso fornitori	91.014	779	91.793	91.793
Debiti tributari	30.645	3.294	33.939	33.939
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.554	(956)	42.598	42.598
Altri debiti	121.920	790	122.710	122.710
Totale debiti	289.307	1.733	291.040	291.040

Non sussistono debiti di durata superiore a 5 anni. Gli altri debiti si riferiscono principalmente a debiti verso dipendenti per la retribuzione di dicembre, la quattordicesima mensilità e le ferie/permessi non goduti.

Non sussistono debiti nei confronti della controllante Regione del Veneto.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

I ricavi conseguiti derivano dalla locazione dell'immobile di proprietà "Palazzo Torres Rossini" a Venezia e dalla gestione dei compendi immobiliari di Villa Contarini a Piazzola sul Brenta e di Rocca di Monselice, quest'ultima acquisita nel corso dell'esercizio 2017 per effetto della fusione per incorporazione di Rocca di Monselice S.r.l. in Immobiliare Marco Polo S.r.l.

Si ritiene invece non significativa la ripartizione dei ricavi delle prestazioni secondo aree geografiche.

Valore della produzione

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazione Palazzo Torres-Rossini	537.215
Gestione Villa Contarini	555.850
Gestione Rocca di Monselice	309.958
Totale	1.403.023

Il valore della locazione di Palazzo Torres Rossini comprende l'importo di 146 euro della locazione della cabina Enel.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

Nell'esercizio 2019 la società ha ricevuto dalla Regione del Veneto i seguenti importi:

- euro 537.069 quale canone di locazione dell'immobile denominato "Torres-Rossini" sito in Venezia, San Marco n. 2184, 2188, 2214 e 2233 piani T, 1, 2, 3 e 4;
- euro 380.000 quale corrispettivo per la gestione dei complessi monumentali di Villa Contarini e Rocca di Monselice per l'esercizio 2019, come da contratto di servizio sottoscritto in data 27 marzo 2018, numero di repertorio 35064.

Inoltre nell'esercizio 2019 la società ha ricevuto dei corrispettivi di modesta entità per l'utilizzo degli spazi, servizi e/o per ingressi presso i compendi immobiliari in gestione da parte di:

- Comune di Monselice: euro 5.422.

Si precisa che:

- non sussistono le condizioni di cui all'art. 2427 co.1 n. 5, n. 6-bis, n. 6-ter, n. 7, n. 8, n. 9, n. 11, n. 12, n. 13, n. 17, n. 18, n. 19, n. 19-bis, n. 20, n. 21, n. 22, n. 22-bis e n. 22-ter del Codice Civile nonché all'art. 2428 co. 3 n. 3 e n. 4 e l'art. 2427-bis co. 1 n. 1 del Codice Civile;
- dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo che possano modificare la situazione patrimoniale e finanziaria della società risultate dal bilancio sottoposto all'approvazione dei soci;
- la società non ha sostenuto oneri finanziari il cui ammontare sia stato imputato nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale;
- nell'esercizio l'organico medio impiegato è stato di 13 unità;
- l'organo amministrativo della società si compone di un Amministratore Unico, il cui costo di competenza dell'esercizio è pari a euro 22.500;
- il corrispettivo spettante al revisore legale per l'attività di revisione dei conti annuali ammonta a euro 10.000;
- la società non possiede azioni proprie, né azioni o quote della società controllante;
- la società non ha realizzato operazioni con parti correlate, le quali operazioni non siano state concluse a normali condizioni di mercato. Trattasi di società in house del socio unico Regione del Veneto.

L'Amministratore Unico

avv. Aldo Rozzi Marin

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto dr Giancarlo Tomasin 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