

Immobiliare Marco Polo S.r.l.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	921.498	927.022
II - Immobilizzazioni materiali	5.760.114	6.003.674
Totale immobilizzazioni (B)	6.681.612	6.930.696
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	77.205	80.979
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	167.787	220.903
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.358	5.189
imposte anticipate	0	5.399
Totale crediti	173.145	231.491
IV - Disponibilità liquide	2.695.957	2.176.676
Totale attivo circolante (C)	2.946.307	2.489.146
D) Ratei e risconti	1.854	2.100
Totale attivo	9.629.773	9.421.942
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	15.313	255.209
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	202.695	(239.896)
Totale patrimonio netto	9.071.332	8.868.637
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	269.134	241.562
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	289.307	309.030
Totale debiti	289.307	309.030
E) Ratei e risconti	-	2.713
Totale passivo	9.629.773	9.421.942

Conto economico

31-12-2018 31-12-2017

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.471.244	1.070.439
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	5.124	28.030
Totale altri ricavi e proventi	108.562	28.030
Totale valore della produzione	1.579.915	1.098.469
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13.533	16.068
7) per servizi	384.492	341.897
8) per godimento di beni di terzi	4.686	3.683
9) per il personale		
a) salari e stipendi	379.927	408.637
b) oneri sociali	118.716	138.088
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	31.816	31.543
c) trattamento di fine rapporto	31.816	31.543
Totale costi per il personale	530.459	578.268
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	312.737	316.083
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	62.639	60.871
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	250.098	255.212
Totale ammortamenti e svalutazioni	312.737	316.083
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.883	5.346
14) oneri diversi di gestione	104.445	92.243
Totale costi della produzione	1.354.235	1.353.588
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	225.680	(255.119)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	7.792	15.300
Totale proventi diversi dai precedenti	7.792	15.300
Totale altri proventi finanziari	7.792	15.300
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	-	77
Totale interessi e altri oneri finanziari	-	77
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	7.792	15.223
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	233.472	(239.896)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	25.378	-
imposte differite e anticipate	5.399	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	30.777	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	202.695	(239.896)

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

Nota integrativa, parte iniziale

Criteria di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC) e 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, salvo quanto oltre precisato in merito alla rivalutazioni.

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: 15%;
- 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	2.263.209	2.264.952
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.597	1.336.333	1.337.930
Valore di bilancio	146	926.876	927.022
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	57.114	57.114
Ammortamento dell'esercizio	73	62.566	62.639
Totale variazioni	(73)	(5.452)	(5.525)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.744	2.320.323	2.322.067
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.670	1.398.899	1.400.569
Valore di bilancio	74	921.424	921.498

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	162.447	120.703	31.333	9.305.381
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.975.708	55.434	159.878	110.687	-	3.301.707
Valore di bilancio	5.933.324	26.432	2.569	10.016	31.333	6.003.674
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.706	-	4.832	6.538
Ammortamento dell'esercizio	236.780	6.617	2.826	3.875	-	250.098
Altre variazioni	-	-	-	-	-	0
Totale variazioni	(236.780)	(6.617)	(1.120)	(3.875)	4.832	(243.560)
Valore di fine 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

	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	5.696.544	19.815	1.449	6.141	36.165	5.760.114

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

In merito alla voce "Terreni e Fabbricati" si precisa che è stato scorporato dal valore del fabbricato il valore del relativo sedime per l'importo di euro 1.025.661.

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	80.979	(3.774)	77.205
Totale rimanenze	80.979	(3.774)	77.205

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	34.182	5.927	40.109	40.109	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	173.703	(61.401)	112.302	110.797	1.505
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.399	(5.399)	0		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	18.207	2.527	20.734	16.881	3.853
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	231.491	(58.346)	173.145	167.787	5.358

Non sussistono crediti la cui durata residua sia superiore ai cinque anni (ex art. 2427 co. 1 n. 6) a eccezione dell'importo riferito alle cauzioni di varie utenze per l'importo di euro 3.853.

Sussiste un credito di natura commerciale nei confronti della controllante Regione del Veneto pari a euro 12.295.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.170.710	517.285	2.687.995
Denaro e altri valori in cassa	5.966	1.996	7.962
Totale disponibilità liquide	2.176.676	519.281	2.695.957

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	2.100	(246)	1.854
Totale ratei e risconti attivi	2.100	(246)	1.854

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	Incrementi		
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	255.209	(239.896)	-		15.313
Utile (perdita) dell'esercizio	(239.896)	239.896	-	202.695	202.695
Totale patrimonio netto	8.868.637	0	0	202.695	9.071.332

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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	25.500	Conferimento iniziale		-	-
Riserva legale	5.100	Acc.to utili	a, b	5.100	-
Altre riserve					
Versamenti in conto aumento di capitale	8.817.888	Conferimento iniziale	a, b	8.817.888	38.433
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	38.433
Utili portati a nuovo	15.313	Acc.to utili	a, b, c	15.313	740.962
Totale	8.868.637			8.843.137	-
Quota non distribuibile				8.827.824	
Residua quota distribuibile				15.313	

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	241.562
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	27.572
Totale variazioni	27.572
Valore di fine esercizio	269.134

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Acconti	4.058	(1.884)	2.174	2.174
Debiti verso fornitori	98.379	(7.365)	91.014	91.014
Debiti tributari	21.143	9.502	30.645	30.645
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	47.077	(3.523)	43.554	43.554
Altri debiti	138.373	(16.453)	121.920	121.920
Totale debiti	309.030	(19.723)	289.307	289.307

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.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio
Ratei passivi	2.713	(2.713)
Totale ratei e risconti passivi	2.713	(2.713)

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	607.889
Gestione Villa Contarini	691.941
Gestione Rocca di Monselice	171.414
Totale	1.471.244

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

Nell'esercizio 2018 la società ha ricevuto dalla Regione del Veneto i seguenti importi:

- euro 599.831 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 2018, come da contratto di servizio sottoscritto in data 27 marzo 2018, numero di repertorio 35064;
- euro 100.000 quale contributo a fondo perduto a ristoro degli oneri sostenuti dalla società Rocca di Monselice S.r.l. nell'esercizio 2017 - poi incorporata in Immobiliare Marco Polo S.r.l. - per la gestione e manutenzione del complesso monumentale "Rocca di Monselice" ai sensi della L.R. 7/2016;
- euro 12.295 quale corrispettivo per l'affidamento in house dell'organizzazione dell'evento a conclusione delle celebrazioni del centenario della prima guerra mondiale presso Villa Contarini-Fondazione G.E.Ghirardi in attuazione della D.G.R. n. 839 dell'8 giugno 2018.

Inoltre nell'esercizio 2018 la società ha ricevuto dei corrispettivi di modesta entità per l'utilizzo degli spazi e/o per ingressi presso i compendi immobiliari in gestione da:

- Comune di Monselice: euro 1.135;
- Comune di Battaglia Terme: euro 137.

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;
- nei primi mesi dell'esercizio 2019 non è intervenuto alcun fatto di rilievo tale da influenzare la veridicità delle poste evidenziate nel bilancio in esame;
- 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.

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