

ALLEGATO A
 ALLA DGR N. _____ del



Registro Imprese: Venezia
 Rea: 333066

Immobiliare Marco Polo S.r.l.

Società a Socio Unico
 Capitale sociale: euro 25.000 i.v.
 Sede legale: Palazzo Balbi, Dorsoduro, 3901 - Venezia
 Codice fiscale, P.I. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia: 03298360268
 Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Regione Veneto

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009

redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del Codice Civile

Stato patrimoniale attivo		2009	2008	Variazioni
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti				
B) Immobilizzazioni				
I.	Immobilizzazioni immateriali	18.145	660	17.485
	(ammortamenti cumulati)	(5.938)	-	(5.938)
	Totale immobilizzazioni immateriali	12.207	660	11.547
II.	Immobilizzazioni materiali	9.025.210	8.976.388	48.822
	(fondo ammortamento)	(1.138.698)	(883.943)	(254.755)
	Totale immobilizzazioni materiali	7.886.512	8.092.445	(205.933)
III.	Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
	(fondo svalutazione)	-	-	-
	Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Totale immobilizzazioni		7.898.719	8.093.105	(194.386)
C) Attivo circolante				
I.	Rimanenze	27.928	14.811	13.117
II.	Crediti			
	- entro 12 mesi	272.076	99.960	172.116
	- oltre 12 mesi	1.890	1.245	645
	Totale crediti	273.966	101.205	172.761
III.	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	556.035	(556.035)
IV.	Disponibilità liquide	1.351.801	838.478	513.323
Totale attivo circolante		1.653.695	1.510.529	143.166
D) Ratei e risconti		2.150	-	2.150
Totale Attivo		9.554.564	9.603.634	(49.070)
Stato patrimoniale passivo		2009	2008	Variazioni
A) Patrimonio Netto				
I.	Capitale	25.500	25.500	-
II.	Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-	-
III.	Riserva di rivalutazione	-	-	-
IV.	Riserva legale	5.100	5.100	-
V.	Riserve statutarie	-	-	-
VI.	Riserve per azioni proprie in portafoglio	-	-	-
VII.	Altre riserve	8.861.415	8.861.415	-
VIII.	Utili (perdita) portati a nuovo	431.679	230.950	200.729
IX.	Utili (perdita) dell'esercizio	(21.811)	200.729	(222.540)
Totale Patrimonio netto		9.301.883	9.323.694	(21.811)

ALLEGATO A
 ALLA DGR N. _____ del



B) Fondi per rischi e oneri	-	-	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	12.217	1.633	10.584
D) Debiti			
- entro 12 mesi	236.864	278.307	(41.443)
- oltre 12 mesi	-	-	-
Totale debiti	<u>236.864</u>	<u>278.307</u>	<u>(41.443)</u>
E) Ratei e risconti	3.600	-	3.600
Totale Passivo	9.554.564	9.603.634	(49.070)

Conti d'ordine	2009	2008	Variazioni
Totale degli impegni per canoni <i>leasing</i> da corrispondere (valore dei beni in <i>leasing</i> : 39.230)	10.685	19.508	(8.823)
Totale dei conti d'ordine	10.685	19.508	(8.823)

Conto Economico	2009	2008	Variazioni
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.033.112	759.271	273.841
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.429)	-	(3.429)
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
5) Altri ricavi e proventi			
- Vari	494	13	481
Totale altri ricavi e proventi	<u>494</u>	<u>13</u>	<u>481</u>
Totale valore della produzione	1.030.177	759.284	270.893

B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	56.404	23.263	33.141
7) Per servizi	287.062	114.752	172.310
8) Per godimento di beni di terzi	70.121	25.720	44.401
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	203.677	39.148	164.529
b) Oneri sociali	62.620	12.349	50.271
c) Trattamento di fine rapporto	13.714	2.662	11.052
Totale costi per il personale	<u>280.011</u>	<u>54.159</u>	<u>225.852</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.268	330	5.938
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	254.755	277.954	(23.199)
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-	-
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	<u>261.023</u>	<u>278.284</u>	<u>(17.261)</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(16.546)	(14.811)	(1.735)

ALLEGATO A
 ALLA DGR N. _____ del



12)	Accantonamento per rischi	-	-	-
13)	Altri accantonamenti	-	-	-
14)	Oneri diversi di gestione	117.192	28.115	89.077
Totale costi della produzione		1.055.267	509.482	545.785
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		(25.090)	249.802	(274.892)
C) Proventi e oneri finanziari				
15)	Proventi da partecipazioni	-	-	-
16)	Altri proventi finanziari			
	a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-	-
	b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-	-
	c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-	-
	d) proventi diversi dai precedenti	18.073	51.616	(33.543)
	Totale altri proventi finanziari	18.073	51.616	(33.543)
17)	Interessi e altri oneri finanziari	599	-	599
17-bis)	Utili e perdite su cambi	-	-	-
Totale proventi ed oneri finanziari		17.474	51.616	(34.142)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie				
18)	Rivalutazioni	-	-	-
19)	Svalutazioni	-	-	-
Totale proventi ed oneri finanziari		-	-	-
E) Proventi ed oneri straordinari				
20)	Proventi	-	-	-
21)	Oneri	-	-	-
Totale delle partite straordinarie		-	-	-
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		(7.616)	301.418	(309.034)
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
	- Imposte correnti	14.195	100.689	(86.494)
	- Imposte differite e anticipate	-	-	-
		14.195	100.689	(86.494)
23)	Utile (Perdita) dell'esercizio	(21.811)	200.729	(222.540)

Il presente bilancio è conforme alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico

 dr Francesco Dotta



ALLEGATO A
ALLA DGR N. del

Immobiliare Marco Polo S.r.l.

Società a Socio Unico

Sede legale: Dorsoduro, 3901 - Venezia

Reg. Imprese Venezia e C.F. 03298360268, Rea 333066 - Capitale sociale Euro 25.500,00 i.v.,

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della Regione Veneto

Nota integrativa

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009

redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del Codice Civile

Criteri di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrate dai principi contabili elaborati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dall'Organismo italiano di contabilità.

In particolare, sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio (art. 2423 del Codice Civile), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis) e i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426), senza applicazione di alcuna delle deroghe previste dall'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2435-bis del Codice Civile, il bilancio è stato redatto in forma abbreviata non essendo stati superati i limiti previsti.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 è redatto in unità di euro. Nella redazione non si sono realizzate differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in euro da iscrivere ad apposita riserva di patrimonio netto.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter del Codice Civile, è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'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.

Dal 19 ottobre 2008 la società ha in affidamento la gestione integrata dei servizi afferenti il complesso monumentale di Villa Contarini di Piazzola sul Brenta (PD) di proprietà della Regione Veneto, come da convenzione allegata alla delibera della Giunta Regionale n. 1912 del 08 luglio 2008.

L'affidamento della gestione di tale complesso monumentale avrà la durata di tre anni con

ALLEGATO A
ALLA DGR N. _____ del _____



possibilità di rinnovo alla scadenza.

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.

Per il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo rendiconto consuntivo della Regione Veneto si rinvia all'allegato A della presente Nota Integrativa.

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. 4 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:

- costi impianto e ampliamento: aliquota 20%;
- migliorie su beni di terzi: aliquota 33,33%.

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%;
- mobili e arredi: 12%;
- autocarri: 25%;
- impianti di illuminazione e di irrigazione: 15%;
- attrezzature industriali e commerciali: 15%;
- macchinari operatori: 9%;
- impianti di allarme: 30%.

ALLEGATO A
ALLA DGR N. del



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 nazionale 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 acconti versati.

2- Movimenti delle immobilizzazioni (art. 2427 co. 1 n. 2)

Nei seguenti prospetti vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali e materiali, evidenziando distintamente per ciascuna voce: il costo storico, le precedenti rivalutazioni, ammortamenti, svalutazioni e il saldo al 31 dicembre 2008; le acquisizioni, le alienazioni, gli ammortamenti e le rivalutazioni avvenuti nell'esercizio nonché il saldo al 31 dicembre 2009.



Immobilizzazioni immateriali	Costo storico al 31/12/2008	Precedenti rivalutazioni	Amm.ti cumulati al 31/12/2008	Precedenti svalutazioni	Saldo al 31/12/2008
1) Costi di impianto e ampliamento	1.650	-	990	-	660
7) Altre	-	-	-	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	1.650	-	990	-	660

Immobilizzazioni immateriali	Incrementi nell'esercizio	Decrementi nell'esercizio	Utilizzi del fondo amm.to	Ammortamenti dell'esercizio	Saldo al 31/12/2008
1) Costi di impianto e ampliamento	-	-	-	330	330
7) Altre	17.815	-	-	5.938	11.877
Totale immobilizzazioni immateriali	17.815	-	-	6.268	12.207

Fondi ammortamento immobilizzazioni immateriali	Amm.ti cumulati al 31/12/2008	Variazione	Amm.ti cumulati al 31/12/2009
1) Costi di impianto e ampliamento	990	330	1.320
7) Altre	-	5.938	5.938
Totale fondi ammortamento	990	6.268	7.258

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

Come richiesto dall'art. 2427 co. 1 n. 3 si precisa che la voce "Spese di impianto e ampliamento" è interamente costituita da costi sostenuti in occasione della costituzione della società.

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	Costo storico al 31/12/2008	Precedenti rivalutazioni	Fondo amm.to al 31/12/2008	Precedenti svalutazioni	Saldo al 31/12/2008
1) Terreni e fabbricati di cui:	8.900.338	-	842.231	-	8.058.107
- Terreni	1.025.661	-	-	-	1.025.661
- Fabbricati	7.874.727	-	842.231	-	7.032.496
2) Impianti e macchinario	20.500	-	1.373	-	19.127
3) Attrezzature industriali e commerciali	40.592	-	40.037	-	555
4) Altri beni	5.234	-	302	-	4.932
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	9.674	-	-	-	9.674
Totale immobilizzazioni materiali	8.976.388	-	883.943	-	8.092.445

Immobilizzazioni materiali	Incrementi / rivalutazioni	Decrementi nell'esercizio	Rivalutazioni nell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Saldo al 31/12/2009
1) Terreni e fabbricati di cui:	-	-	-	236.242	7.821.865
- Terreni	-	-	-	-	1.025.661
- Fabbricati	-	-	-	236.242	6.796.254
2) Impianti e macchinario	-	-	-	2.745	16.382
3) Attrezzature industriali e commerciali	13.602	-	-	13.040	1.117
4) Altri beni	34.406	-	-	2.728	36.610
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	814	-	-	-	10.488
Totale immobilizzazioni materiali	48.822	-	-	254.755	7.886.512

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.

I fondi ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono così variati (ex art. 2427 co. 1 n. 4):

ALLEGATO A
 ALLA DGR N. _____ del



Fondi amm.to immobilizzazioni materiali	Fondo amm.to al 31/12/2008	Variazione	Fondo amm.to al 31/12/2009
1) Terreni e fabbricati	842.231	236.242	1.078.473
2) Impianti e macchinario	1.373	2.745	4.118
3) Attrezzature industriali e commerciali	40.037	13.040	53.077
4) Altri beni	302	2.728	3.030
Totale fondi ammortamento	883.943	254.755	1.138.698

3 – Variazioni delle altre voci dell'attivo e del passivo (art. 2427 co. 1 n. 4)

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

Attivo circolante	Saldo al 31/12/2008	Variazione	Saldo al 31/12/2009
I) Rimanenze	14.811	13.117	27.928,00
II) Crediti	101.205	172.761	273.966
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	556.035	(556.035)	-
IV) Disponibilità liquide	838.478	513.323	1.351.801
Totale attivo circolante	1.510.529	143.166	1.653.695

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 1.890.

Ratei e risconti attivi	Saldo al 31/12/2008	Variazione	Saldo al 31/12/2009
Risconti attivi	-	2.150	2.150
Totale ratei e risconti attivi	-	2.150	2.150

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

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

Patrimonio netto	Saldo al 31/12/2006	Incrementi nell'esercizio	Decrementi nell'esercizio	Saldo al 31/12/2007	Possibilità di utilizzazione
A I. Capitale sociale	25.500	-	-	25.500	
A II. Riserva sovrapprezzo azioni	-	-	-	-	
A III. Riserva di rivalutazione	-	-	-	-	A B C
A IV. Riserva legale	323	123	-	446	B
A V. Riserve statuarie	-	-	-	-	
A VII. Altre riserve					
- Riserva arrotondamento euro	-	-	-	-	A B C
- Versamento c/capitale	8.856.321	-	-	8.856.321	A B C
- Riserva rip. perdite	5.094	-	-	5.094	A B C
A VIII. Utile (Perdita) a nuovo	-	2.334	-	2.334	
A IX. Utile (Perdita) dell'esercizio	2.457	233.270	2.457	233.270	A B C
Totale Patrimonio Netto	8.889.695	235.727	2.457	9.122.965	

ALLEGATO A
 ALLA DGR N. _____ del _____



Patrimonio netto	Saldo al 31/12/2007	Incrementi nell'esercizio	Decrementi nell'esercizio	Saldo al 31/12/2008	Possibilità di utilizzazione
A I. Capitale sociale	25.500	-	-	25.500	
A II. Riserva sovrapprezzo azioni	-	-	-	-	A B C
A III. Riserva di rivalutazione	-	-	-	-	B
A IV. Riserva legale	446	4.654	-	5.100	
A V. Riserve statuarie	-	-	-	-	
A VII. Altre riserve	-	-	-	-	A B C
- Riserva arrotondamento euro	-	-	-	-	
- Versamento capitale	8.856.321	-	-	8.856.321	A B C
- Riserva rip. perdite	5.094	-	-	5.094	A B C
A VIII. Utile (Perdita) a nuovo	2.334	228.616	-	230.950	
A IX. Utile (Perdita) dell'esercizio	233.270	200.729	233.270	200.729	A B C
Totale Patrimonio Netto	9.122.965	433.999	233.270	9.323.694	

Patrimonio netto	Saldo al 31/12/2008	Incrementi nell'esercizio	Decrementi nell'esercizio	Saldo al 31/12/2009	Possibilità di utilizzazione
A I. Capitale sociale	25.500	-	-	25.500	
A II. Riserva sovrapprezzo azioni	-	-	-	-	A B C
A III. Riserva di rivalutazione	-	-	-	-	B
A IV. Riserva legale	5.100	-	-	5.100	
A V. Riserve statuarie	-	-	-	-	
A VII. Altre riserve	-	-	-	-	A B C
- Riserva arrotondamento euro	-	-	-	-	
- Versamento capitale	8.856.321	-	-	8.856.321	A B C
- Riserva rip. perdite	5.094	-	-	5.094	A B C
A VIII. Utile (Perdita) a nuovo	230.950	200.729	-	431.679	
A IX. Utile (Perdita) dell'esercizio	200.729	(21.811)	200.729	(21.811)	A B C
Totale Patrimonio Netto	9.323.694	178.918	200.729	9.301.883	

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione soci

Debiti	Saldo al 31/12/2008	Variazione	Saldo al 31/12/2009
Debiti verso fornitori	184.224	(9.401)	174.823
Debiti tributari	63.361	(50.948)	12.413.00
Debiti verso istituti di previdenza	8.096	1.676	9.772
Altri debiti	22.626	17.230	39.856
Totale debiti	278.307	(41.443)	236.864

Non sussistono debiti di durata superiore a 5 anni. Gli altri debiti si riferiscono principalmente a debiti verso dipendenti e collaboratori.

Ratei e risconti passivi	Saldo al 31/12/2008	Variazione	Saldo al 31/12/2009
Ratei passivi	-	3.600	3.600
Totale ratei e risconti passivi	-	3.600	3.600

La voce "ratei passivi" è composta a quote di costi di competenza dell'esercizio corrente ma non ancora sostenuti.

4 – Ripartizione dei ricavi (art. 2427 co. 1 n. 10)

I ricavi conseguiti derivano dalla locazione del Palazzo Torres Rossini in Venezia e dalla gestione della Villa Contarini Foscari in Piazzola sul Brenta.

Non si ritiene significativa una ripartizione secondo aree geografiche.



Gestione caratteristica	Saldo al 31/12/2008	Incrementi e decrementi	Saldo al 31/12/2009
Valore della produzione	759.284	270.893	1.030.177
Costi della produzione	509.482	545.785	1.055.267
Differenza tra valore e costi della produzione	249.802	(274.892)	(25.090)

5 - Imposte sul reddito d'esercizio

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono così composte:

Imposte dell'esercizio	Imposte correnti
Ires	4.814
Irap	9.381
Totale imposte dell'esercizio	14.195

6 - Operazioni di locazione finanziaria (art. 2427 co. 1 n. 22)

Si riportano a seguire le informazioni richieste dall'art. 2427 co. 1 n. 22 del Codice Civile in merito ai beni in *leasing*:

Contratto Agrealising

Il valore attuale delle rate di canone non scadute, determinato utilizzando il tasso d'interesse pari all'onere finanziario effettivo inerente al presente contratto, ammonta a:	12.120
L'onere finanziario effettivo attribuibile al presente contratto e riferibile all'esercizio ammonta a:	1.055
<i>Qualora il bene oggetto del presente contratto fosse stato considerato un'immobilizzazione, il suo ammontare complessivo sarebbe stato così iscritto in Stato Patrimoniale alla data di chiusura dell'esercizio:</i>	
Costo storico (equivalente al costo del bene al netto del riscatto)	38.838
Fondo ammortamento (dato dalla somma dell'ammortamento dell'esercizio corrente con gli ammortamenti degli esercizi precedenti)	12.234
Valore in Stato Patrimoniale	26.604
<i>Qualora il bene oggetto del presente contratto fosse stato considerato un'immobilizzazione, l'ammortamento inerente all'esercizio sarebbe stato il seguente:</i>	
Ammortamento del bene nell'esercizio qualora fosse stato considerato un'immobilizzazione	3.495
<i>Qualora il bene oggetto del presente contratto fosse stato considerato un'immobilizzazione, la rettifica di valore si otterrebbe dalla differenza tra il costo del canone di godimento del bene e il suo ipotetico ammortamento:</i>	
Costo del canone di godimento del bene riferito all'esercizio	8.823
di cui interessi passivi (non deducibili ai fini IRAP)	1.055
Minor costo in Conto Economico:	5.328
Effetto sul conto economico al netto delle riprese fiscali:	3.723

ALLEGATO A
ALLA DGR N. _____ del



7 - Altre informazioni

Si precisa che:

- nei primi mesi dell'esercizio 2009 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 10 unità;
- l'organo amministrativo della società si compone di un Amministratore Unico, che nell'esercizio non ha percepito alcun compenso;
- la società non è dotata di alcun organo di controllo, non sussistendo le condizioni di cui all'art. 2477 del Codice Civile.

L'Amministratore Unico

dr Francesco Dotta

ALLEGATO A
 ALLA DGR N. _____ del



Allegato A

Regione Veneto	
Riepilogo rendiconto 2008 Legge regionale 13 agosto 2009, n. 20 (BUR n. 68/2009)	
Entrate	Importo
Entrate tributarie	18.427.802.624
Entrate derivanti da contributi	
Entrate extratributarie	
Entrate da alienazioni, da trasformazione di capitale, da riscossione di crediti e da trasferimenti in conto capitale	
Entrate derivanti da mutui, prestiti o altre operazioni creditizie	
Entrate per contabilità speciali	
Totale entrate	18.427.802.624
Uscite	Importo
Organi istituzionali	18.903.535.692
Relazioni istituzionali	
Solidarietà internazionale	
Sicurezza ed ordine pubblico	
Risorse umane e strumentali	
Agricoltura e sviluppo rurale	
Sviluppo del sistema produttivo e delle PMI	
Lavoro	
Energia	
Commercio	
Commercio estero, promozione economica e fieristica	
Turismo	
Interventi per le abitazioni	
Tutela del territorio	
Politiche per l'ecologia	
Salvaguardia di Venezia e della sua laguna	
Ciclo integrato delle acque	
Protezione civile	
Mobilità regionale	
Edilizia speciale pubblica	
Tutela della salute	
Interventi sociali	
Cultura	
Istruzione e formazione	
Sport e tempo libero	
Fondi indistinti	
Rimborsi e partite compensative dell'entrata	
Oneri finanziari	
Partite di giro	
Totale uscite	18.903.535.692

ALLEGATO A
ALLA DGR N. del



Immobiliare Marco Polo S.r.l.

Società a Socio Unico

Sede legale: Dorsoduro, 3901 - Venezia

Reg. Imprese Venezia e C.F. 03298360268, Rea 333066 - Capitale sociale Euro 25.500,00 i.v.,

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della Regione Veneto

Relazione sulla gestione dell'Amministratore Unico

Signor socio,

il bilancio che viene sottoposto alla Sua approvazione è formato da Stato Patrimoniale, Conto Economico e da Nota Integrativa ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni del Codice Civile. La presente relazione sulla gestione è stata redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile.

Situazione della società

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 presenta una perdita di esercizio di euro 21.811.

Nel corso del 2009 la società ha gestito l'immobile di proprietà nonché i servizi afferenti il complesso monumentale di "Villa Contarini" di Piazzola sul Brenta (PD) come da convenzione allegata alla delibera della Giunta Regionale n. 1912 del 08 luglio 2008.

Il complesso monumentale di "Villa Contarini" a Piazzola sul Brenta (PD) è un articolato insieme di edifici tra loro concatenati la cui superficie coperta calpestabile ammonta a circa 40.000 metri quadrati, posti al centro di un parco di circa 50 ettari ed è considerata la più grande villa veneta.

L'affidamento della gestione di tale complesso monumentale ha la durata di tre anni a decorrere da novembre 2008 con possibilità di rinnovo alla scadenza.

In particolare con tale delibera la Regione Veneto ha affidato all'Immobiliare Marco Polo S.r.l. i seguenti servizi:

- sorveglianza e custodia del complesso monumentale;
- assistenza al pubblico, guardaroba, portineria e biglietteria;
- pulizia del parco e della villa;
- valorizzazione e promozione della villa;
- organizzazione di convegni e altre attività istituzionali;
- servizio di ristorazione/caffetteria;
- altri servizi aggiuntivi: commercializzazione di prodotti non rientranti tra quelli riconducibili alla valorizzazione della Villa (*gadgets*, prodotti agroalimentari, dell'artigianato locale); servizio di bus-navetta a supporto delle iniziative di valorizzazione del complesso monumentale; noleggio di attrezzature sportive di vario genere (quali, ad esempio, biciclette, piccole imbarcazioni a remi, ecc.); organizzazione e promozione di programmi specifici di accoglienza, accompagnamento e guida nel territorio avvalendosi delle figure professionali previste (guide, accompagnatori, interpreti naturalistici, ecc.); attività di *incoming* turistico,



sottoscrizione di accordi con le strutture ricettive, ristorative e ricreative del territorio, con i *tour operators* e le agenzie di viaggio con la predisposizione di pacchetti turistici e di offerte modulari che favoriscano la permanenza dei visitatori sul territorio anche nei periodi di bassa stagione turistica.

Andamento della gestione

Con la presa in gestione dal 2008 del complesso "Villa Contarini", dove è stata aperta una sede secondaria, la società ha affiancato alla gestione immobiliare, una gestione aziendale vera e propria.

L'impatto della suddetta attività ha portato ad un incremento del fatturato meno che proporzionale rispetto all'incremento dei costi e una riduzione del risultato d'esercizio, come risulta dal seguente prospetto:

Anno	2009	2008	
Voci	Attività di locazione	Attività di locazione	Variazione %
Valore della produzione	698.465	659.323	6%
Costi della produzione	(313.318)	(290.372)	8%
Differenza A - B	385.147	368.951	
Voci	Gestione "Villa Contarini"	Gestione "Villa Contarini"	Variazione %
Valore della produzione	331.711	99.961	232%
Costi della produzione	(741.949)	(219.110)	239%
Differenza A - B	(410.238)	(119.149)	

L'impatto negativo della gestione di "Villa Contarini" è dovuto principalmente al fatto che essa richiede un notevole impegno economico in particolare per le attività di gestione e manutenzione del complesso.

In sintesi la situazione economica, finanziaria e patrimoniale della società risulta la seguente:

Conto Economico riclassificato

	Anno corrente	Anno precedente
Ricavi di vendita	1.030.177	759.284
Costi e servizi esterni	(514.233)	(177.039)
Valore aggiunto	515.944	582.245
Costo del lavoro	(280.011)	(54.159.00)
Margine operativo lordo	235.933	528.086
Ammortamenti e svalutazioni	(261.023)	(278.284)
Risultato operativo	(25.090)	249.802
Gestione finanziaria	17.474	51.616
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-
Gestione straordinaria	-	-
Risultato pre imposte	(7.616)	301.418
Gestione tributaria	(14.195)	(100.689)
Utile (Perdita) d'esercizio	(21.811)	200.729

ALLEGATO A
 ALLA DGR N. _____ del



Stato Patrimoniale riclassificato

ATTIVO A BREVE	<i>Anno corrente</i>	<i>Anno precedente</i>
Liquidità immediate	1.351.801	838.478
Liquidità differite	276.116	101.205
Attivo a breve patrimoniale	-	556.035
Disponibilità	27.928	14.811
Totale attivo a breve	1.655.845	1.510.529
ATTIVO A LUNGO		
Materiale	7.886.512	8.092.445
Immateriale	12.207	660
Finanziario	-	-
Totale attivo a lungo	7.898.719	8.093.105
CAPITALE INVESTITO	9.554.564	9.603.634
PASSIVO A BREVE	240.464	278.307
PASSIVO A LUNGO	12.217	1.633
CAPITALE PROPRIO	9.301.883	9.323.694
TOTALE A PAREGGIO	9.554.564	9.603.634

Indicatori di risultato finanziari

Si riportano, di seguito, i principali indici finanziari ed economici e le relative formule per la loro determinazione.

<i>Indici Finanziari</i>	<i>Anno corrente</i>	<i>Anno precedente</i>
Indice di indebitamento [Capitale Investito / Capitale Proprio]	1,0272	1,0300
Quoziente di indebitamento [(Passivo a breve + Passivo a Lungo) / Capitale Proprio]	0,0272	0,0300
Indice di copertura dell'attivo a lungo termine [(Capitale Proprio + Passivo a Lungo) / Attivo a lungo]	1,1792	1,1523
Quoziente di disponibilità [Passivo a breve / Attivo a breve]	6,8860	5,4276
Quoziente di liquidità [(Liquidità Immediate più Liquidità differite) / Passivo a breve]	6,7699	3,3764
Margine di disponibilità [Attivo a breve - Passivo a breve]	1.415.381	1.232.222
Margine di tesoreria [(Liquidità Immediate + Liquidità differite) - Passivo a breve]	1.387.453	661.376

ALLEGATO A
ALLA DGR N. del



<u>Indici reddituali</u>	<u>Anno corrente</u>	<u>Anno precedente</u>
ROI (Return On Investment) [Risultato Operativo / Capitale Investito]	-0.26%	2.60%
ROS (Return On Sales) [Risultato Operativo / Ricavi di vendita]	-2.44%	32.90%
Asset Turnover [Ricavi di vendita / Capitale Investito]	0.1078	0.0791
ROE (Return On Equity) [Risultato d'esercizio / Capitale Proprio]	-0.23%	2.15%
ROA (Return On Assets) [Reddito Operativo / Capitale Investito]	-0.26%	2.60%

Investimenti

Nel corso dell'esercizio la società ha effettuato investimenti di euro 66.637 per immobilizzazioni materiali e miglorie su beni di terzi utilizzate esclusivamente nella gestione di "Villa Contarini".

Attività di ricerca e di sviluppo

La società, per la natura dei servizi prestati, non ha in corso attività di ricerca e di sviluppo.

Rapporti intercorsi con chi esercita l'attività di direzione e coordinamento

La società è soggetta alla direzione e coordinamento del socio unico Regione Veneto, con sede in Venezia Dorsoduro 3901, codice fiscale 80007580279.

I contratti in essere con la Controllante sono:

- contratto di locazione dell'immobile di proprietà denominato "Palazzo Torres/Rossini" sito in Venezia Sestiere San Marco n. 2184, 2188, 2214 e 2233 piani T, 1, 2, 3 e 4 (stipulato in data 17 gennaio 2007, durata sessennale);
- gestione del complesso monumentale denominato "Villa Contarini" dal 19 ottobre 2008: durata triennale con possibilità di rinnovo alla scadenza (Deliberazione della Giunta Regionale n. 1912 del 08/07/2008) di Proprietà della Regione Veneto;
- contratto di riqualificazione dei servizi accessori alla fruizione del parco storico del complesso monumentale "Villa Contarini" ed esecuzione dei lavori di recupero e conservazione delle parti del complesso denominati delle Scuderie Monumentali e dei Granai (Deliberazione della Giunta Regionale n. 4224 del 30 dicembre 2008).

Nel corso del 2009 i ricavi verso la Controllante sono stati pari a euro 743.828 su un totale di euro 1.033.177 (pari a circa il 72% del fatturato complessivo).

Non è stato invece sostenuto alcun costo per operazioni con la Controllante e nemmeno con società controllate dalla stessa.

ALLEGATO A
ALLA DGR N. _____ del



Evoluzione prevedibile della gestione

La società conta di incrementare i ricavi derivanti dalla gestione di "Villa Contarini" in relazione all'organizzazione di progetti ed eventi culturali da tenersi nella villa.

Inoltre la società conta di migliorare la propria *performance* reddituale proseguendo anche nell'opera di contenimento dei costi operativi.

Numero e valore nominale delle azioni proprie e di azioni o quote di società controllanti possedute, acquisite e alienate dalla società

La società non possiede azioni proprie, né azioni o quote della società controllante.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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.

Altre informazioni

La società non utilizza strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale, finanziarie e del risultato economico dell'esercizio.

La società ha incaricato un professionista al fine di valutare il quadro legislativo in materia di sicurezza e predisporre quanto necessario per ottemperare alla normativa.

Conclusioni e proposte di copertura della perdita d'esercizio

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 presenta una perdita d'esercizio di euro 21.811.

Assicurando sulla regolare tenuta delle scritture contabili e sulla corrispondenza delle stesse al presente bilancio, propongo di approvare il bilancio dell'esercizio come presentato e di utilizzare gli utili portati a nuovo per coprire la perdita di esercizio.

L'Amministratore unico

dr Francesco Dotta

