



# Insula un futuro per Venezia

manutenzione urbana ed edilizia per la salvaguardia di Venezia

Venezia è una città unica al mondo e come tale ha problemi unici al mondo. Sviluppata in simbiosi con l'ambiente lagunare, la città si è posta sin dalle origini il problema del mantenimento della funzionalità del sistema idraulico dei canali interni. La capacità erosiva del mare e la salinità compromettono in modo permanente – quindi non solamente a causa di eventi straordinari di marea – la conservazione della città e la sua abitabilità. I maggiori danni derivano dai normali cicli giornalieri della marea (che operano una continua erosione delle fondamenta dei palazzi e causano lesioni statiche anche gravi), dal continuo moto ondoso, nonché dall'umidità di risalita salina sulle murature degli edifici. A questo va aggiunta la presenza di milioni di turisti e pendolari che ogni giorno fruiscono della città e della sua particolare pavimentazione, accrescendo così la velocità del suo degrado.

Inoltre i canali interni sono utilizzati per garantire l'igiene dell'area urbana. Immesse nei rii per mezzo di una fitta rete di fognoli posta nel sottosuolo, le acque reflue provenienti dalle abitazioni subiscono, grazie all'azione delle maree, complessi cicli naturali di depurazione che portano alla stratificazione di fango sul fondo dei rii. Il sistema urbano, storicamente consolidato, per funzionare deve risultare integro; per questo motivo, fino al tardo Ottocento, i rii venivano ciclicamente prosciugati, in media una volta ogni dieci anni.

Il risanamento e la manutenzione di Venezia e delle sue isole non possono, ancora oggi, prescindere da una serie di interventi tesi a salvaguardare le strutture di fondazione e l'integrità dei fabbricati, a migliorare la qualità igienico-sanitaria e a risanare i luoghi della viabilità acquea e pedonale.

## L'unicità di Venezia

La complessità della struttura della città, che presenta delle caratteristiche uniche al mondo, richiede un'alta specializzazione dei soggetti messi in campo, tanto nella progettazione e nel coordinamento degli interventi di manutenzione, quanto nell'esecuzione materiale.



# La missione dell'azienda

Insula è una società interamente pubblica, braccio operativo del Comune di Venezia nella realizzazione di opere di manutenzione urbana e del patrimonio edilizio pubblico.

Insula programma, progetta, appalta e coordina l'esecuzione di questi interventi, riunendo in un unico soggetto le competenze progettuali e di stazione appaltante. La complessità della struttura della città richiede, infatti, un'alta specializzazione sistemica dei soggetti messi in campo, tanto nella progettazione e nel coordinamento degli interventi, quanto nell'esecuzione materiale.

Per risolvere i problemi creati dal tempo, dall'incuria e dalla lenta corrosione dell'acqua, Insula opera sul territorio con un complesso di opere per la salvaguardia del suo patrimonio urbanistico e architettonico:

- dal risanamento dei muri di sponda per garantire la stabilità delle rive e degli edifici, al mantenimento in funzione del sistema fognario storico per assicurare condizioni igienico-sanitarie ottimali;
- dal restauro dei ponti e rialzo delle pavimentazioni, per permettere la percorribilità pedonale anche in condizioni di marea elevata, al rinnovo dei sottoservizi (acqua, energia elettrica, gas e telefonia) e il completamento con nuove reti;
- dai piccoli interventi di manutenzione fino al restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione per tutelare il patrimonio edilizio.



## Un unico referente

Insula è una società interamente pubblica, braccio operativo del Comune di Venezia nella realizzazione di opere di manutenzione urbana e del patrimonio edilizio pubblico.



## Azionisti e capitale sociale

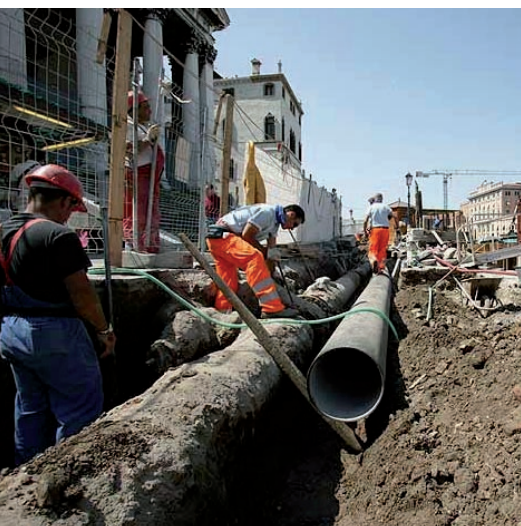
Sono soci di Insula il Comune di Venezia (72,13% del capitale sociale), Veritas spa (26,73%) e la Regione Veneto (1,14%)

Il capitale sociale è di 3.706.000 euro (interamente versato) suddiviso in 370.600 azioni del valore di 10 euro ciascuna.

## Il contratto di servizio

Insula agisce nell'ambito della manutenzione delle infrastrutture urbane, della viabilità e del patrimonio immobiliare grazie a un contratto di servizio stipulato con il Comune di Venezia il 22 dicembre 2008 n. rep. 14895.

L'alta sorveglianza sull'operato di Insula viene svolta dal Comune di Venezia, da un lato attraverso la partecipazione al consiglio di amministrazione della società, dall'altro attraverso le proprie direzioni Programmazione e controllo opere pubbliche e Progettazione ed esecuzione lavori.



## I soci di Insula

Il Comune di Venezia (72,13% del capitale sociale), Veritas spa (26,73%) e la Regione Veneto (1,14%).



# La storia dell'azienda

**Insula** nasce il 10 luglio 1997 come conseguenza alla legge speciale per Venezia n. 139 del 1992 che rendeva strutturali gli interventi di manutenzione della città, stabilendo che le opere dovessero essere eseguite in modo da garantire omogeneità tecnica nella fase progettuale, coordinamento durante la fase realizzativa e integrazione delle risorse finanziarie. Soci fondatori sono il Comune di Venezia (con il 52% del capitale sociale) e i gestori dei sottoservizi (Italgas spa, Aspiv spa, Ismes spa e Telecom Italia spa).

Il 6 ottobre il Comune di Venezia stipula un contratto di servizio decennale con Insula, regolando diritti e obblighi di entrambe le parti.

Gli azionisti di Insula rimangono sostanzialmente gli stessi fino al 2007, quando, con la cessione delle quote da parte dei soci privati a Vesta spa (ora Veritas spa), Insula è diventata una società interamente pubblica, rafforzando il suo ruolo di braccio operativo del Comune di Venezia nell'ambito del processo di realizzazione di opere e infrastrutture di manutenzione urbana.

**Edilveneziana** nasce nel 1983 come previsto dalla legge speciale per Venezia n. 171 del 1973 e, in particolare, dal Dpr n. 791/1973 quale strumento operativo destinato ad agire nel campo del recupero dell'edilizia minore del centro storico. Fino all'inizio del 2008 il capitale sociale di Edilveneziana è stato detenuto dallo Stato (attraverso Fintecna spa), dal Comune di Venezia, dalla Regione Veneto, dalla Provincia di Venezia e dai soci privati (Ance – Associazione costruttori edili e affini – e Coipes spa – Consorzio di iniziative e promozione dell'edilizia sociale). La società, negli anni, è diventata punto di riferimento nel campo della gestione e manutenzione del patrimonio residenziale pubblico.

Con l'acquisizione delle quote dei privati da parte di Insula nel primo semestre del 2008 e il successivo conferimento da parte del Comune di Venezia delle proprie azioni a Insula, Edilveneziana è diventata una società interamente pubblica.

## La fusione di Insula ed Edilveneziana

Per razionalizzare il sistema delle partecipazioni del Comune e considerando il nuovo scenario legislativo in materia di società pubbliche, il 22 dicembre 2008 Insula ed Edilveneziana sono state fuse in un'unica importante realtà pubblica.

# Le attività di manutenzione



Insula attua a Venezia un piano di manutenzione quotidiana e a lungo termine. La manutenzione di Venezia e delle sue isole si attua mediante una serie di interventi che mirano a salvaguardare l'integrità fisica delle strutture di fondazione e dei fabbricati e a migliorare la qualità igienico sanitaria degli abitati. Il soggetto unitario – indispensabile in un ambito urbano e ambientale così delicato – mette a disposizione le competenze professionali e tecnologiche per progettare e coordinare l'attuazione degli interventi, garantendo a cittadini, turisti, operatori economici sia la mobilità acqua e pedonale, sia lo svolgimento della vita di ogni giorno, economica e sociale.

La realizzazione degli interventi di manutenzione avviene a mezzo di operatori economici in possesso di idonea qualificazione, individuati secondo la normativa vigente in materia di appalti pubblici.

## La salvaguardia della città

Insula cura il processo di realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche: programma, progetta, appalta e coordina l'esecuzione di opere e servizi di manutenzione urbana ed edilizia per la salvaguardia della città.

- manutenzione urbana ordinaria e straordinaria
- restauro, risanamento, ristrutturazione, nuova edificazione
- gestione del patrimonio immobiliare
- manutenzione dei rii
- risanamento e conservazione del patrimonio edilizio prospiciente i rii
- ripristino della rete fognaria
- riassetto e riorganizzazione dei sottoservizi
- esecuzione delle opere e interventi connessi alla salvaguardia fisica e ambientale di Venezia e della sua laguna di cui alla legge 171/1973, all'art. 12 del Dpr 791/73.



Insula cura, coordina ed è responsabile di tutte le fasi di progettazione, affidamento, realizzazione e coordinamento degli interventi sulle infrastrutture urbane, la viabilità e il patrimonio immobiliare pubblico di proprietà o in gestione al Comune di Venezia.



### **Infrastrutture urbane e viabilità**

- Sviluppo degli studi, piani e progetti (preliminari, definitivi ed esecutivi) per la realizzazione degli interventi previsti dal piano e dal programma delle opere pubbliche.
- Attuazione coordinata di tutte le opere (manutenzione dei rii, rimozione dei fanghi, risanamento di fondazioni, fondamenta, ponti e rive prospicienti, risanamento igienico, risanamento dei rii terà ecc.) in conformità ai progetti approvati.
- Progettazione, realizzazione e gestione di reti e sistemi di monitoraggio ambientale.
- Coordinamento e sorveglianza dei lavori da effettuarsi e/o effettuati nel sottosuolo pubblico da parte di enti e aziende di gestione dei pubblici servizi a rete e di privati.

### **Patrimonio immobiliare pubblico di proprietà o in gestione al Comune di Venezia**

- restauro, risanamento, ristrutturazione, nuova edificazione, gestione del patrimonio immobiliare pubblico
- consegna degli alloggi assegnati agli inquilini dal Comune
- stipula e rinnovo dei contratti di locazione
- informazioni sui canoni di affitto, sui pagamenti effettuati e da effettuare



- presa in consegna degli alloggi rilasciati per finita locazione o per altri motivi
- procedure per la risoluzione dei contratti di locazione nei casi di morosità o inadempienze
- analisi dell'anagrafe del patrimonio immobiliare residenziale per la programmazione degli interventi di manutenzione
- servizio di call-center e informazione per esigenze manutentive sugli immobili residenziali dati in locazione
- gestione delle manutenzioni delle parti comuni degli immobili residenziali
- gestione degli interventi indifferibili su guasto e manutenzioni urgenti
- gestione delle manutenzioni programmate
- monitoraggio, programmazione, coordinamento, progettazione, sicurezza cantieri, direzione lavori, controllo e contabilizzazione degli interventi
- espletamento dell'attività di denuncia delle variazioni catastali a seguito di interventi di manutenzione



# Altre attività

---

- approntamento degli attraversamenti pedonali votivi e sportivi (Redentore, Salute, Venice Marathon)
- gestione e amministrazione degli immobili di edilizia residenziale e delle iniziative connesse alle politiche della residenza
- progettazione, sviluppo e conduzione del sistema per la gestione informatizzata di tutti i dati e delle informazioni utilizzabili nelle fasi di progettazione e attuazione delle opere, comprese tutte quelle relative alla manutenzione urbana
- progettazione, realizzazione e gestione di reti e sistemi di monitoraggio ambientale e di quelli di controllo dei sedimenti e dell'interramento dei fondali, nonché di tutti i sistemi informativi a supporto dello svolgimento di queste attività
- attività di consulenza e supporto tecnico-amministrativo a favore di enti e imprese pubbliche, in ordine alle modalità tecniche e organizzative degli interventi di manutenzione urbana e immobiliare



# Insula Urp

Insula ha costituito un unico Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP), nel quale sono stati unificati gli sportelli sia telefonici sia fisici della società (Gestione privati, Locazioni e Manutenzione edilizia).

Un servizio per i cittadini e a portata dei cittadini: lo sportello unico rappresenta un punto di riferimento dell'azienda con fasce orarie unificate e allargate (è aperto tutti i giorni).

In particolare, gli inquilini potranno discutere il proprio contratto di locazione e avanzare le proprie richieste di manutenzione rivolgendosi allo stesso operatore.

## sede

piazzale Roma, Santa Croce 502, 30135 Venezia

orari di apertura al pubblico lunedì, mercoledì e venerdì (9-12), martedì e giovedì (14-17)

**urp@insula.it**

## Manutenzione edilizia residenziale e gestione locazioni

**800 311 722** numero verde dal lunedì al venerdì (9-12)

*i servizi: manutenzione edilizia residenziale*

- segnalazioni di guasti da parte degli inquilini e richieste di interventi di manutenzione
- richieste di informazioni relative agli interventi di manutenzione programmata

*i servizi: gestione locazioni*

- informazioni e richieste relative all'autogestione e spese condominiali
- stipula e disdetta del contratto di locazione
- ricezione della documentazione utile all'accertamento annuale dei redditi degli inquilini ai fini del calcolo del canone di locazione (art. 20 della Lr 10/1996)
- informazioni sui canoni di affitto, sui pagamenti effettuati e da effettuare, recupero morosità
- modulistica e informazioni per richieste di ricalcolo a seguito di variazione anagrafica o reddituale del nucleo assegnatario

## Gestione territoriale: segnalazioni di disservizi a viabilità e fognature pubbliche

**800 11 11 72**

numero verde dal lunedì al venerdì (9-17)

call center automatico nelle ore notturne (17-9) e nei giorni festivi

## Informazioni sulle attività della società e sui cantieri: edilizia, infrastrutture urbane e viabilità)

**041 27 24 260**

dal lunedì al venerdì (9-17)



# Gestione territoriale

servizio di gestione viabilità e fognature pubbliche

A partire dal 2005, grazie al supporto di Insula, il Comune di Venezia ha progressivamente intensificato l'opera di manutenzione di Venezia, Murano, Burano, Mazzorbo, Lido, Pellestrina e Sant'Erasmus.

Attraverso tale servizio, da un lato vengono riparate, ad esempio, buche o avvallamenti della pavimentazione, ringhiere instabili, fognature intasate, pietre e mattoni in bilico, dall'altro si garantisce il buon mantenimento delle strutture già coinvolte da un intervento di risanamento complessivo.

Si interviene sulla base:

- della segnalazione di un'anomalia;
- di un programma della manutenzione redatto ricorrendo al monitoraggio e a indagini periodiche.

Per segnalare gli interventi urgenti, i cittadini possono telefonare al numero verde dedicato. Insula, una volta ricevuta la segnalazione, allerta il tecnico referente della zona in questione, coordina il sopralluogo con le squadre di pronto intervento (costituite da imprese con sede sul posto) e adotta tutti i provvedimenti necessari. Il servizio ha come primo obiettivo la messa in sicurezza del luogo interessato; nel caso di piccoli interventi si procederà direttamente al ripristino funzionale.

A volte, nel momento in cui viene chiarita l'origine della segnalazione al numero verde di Insula e dopo una valutazione oggettiva di quanto denunciato (attraverso un sopralluogo), l'intervento richiesto viene inserito in un programma e calendarizzato sulla base della criticità della situazione.

Quando possibile, le opere sulla viabilità e sulla fognatura pubbliche vengono integrate con le necessità di manutenzione delle reti tecnologiche (luce, gas, acqua e telefonia) segnalate dai gestori; ciò al fine di risolvere il problema manifestatosi e di affrontare altre esigenze in maniera radicale con un unico intervento.



**Per segnalare gli interventi urgenti, i cittadini possono telefonare al numero verde**

**800 11 11 72**

numero verde dal lunedì al venerdì (9-17)  
call center automatico nelle ore notturne  
(17-9) e nei giorni festivi



# Gestione territoriale aree di competenza

## **Venezia, Murano e Sant'Erasmus**

- interventi sulla pavimentazione pedonale
- interventi sulla pavimentazione carrabile in asfalto, manutenzione della segnaletica stradale e servizio neve a piazzale Roma e al Tronchetto
- pulizia e riparazione di collettori fognari pubblici e della rete pubblica delle acque piovane
- pulizia o sostituzione di pozzetti, caditoie o chiusini pubblici
- recupero funzionale e strutturale dei ponti
- manutenzione di ringhiere e parapetti
- scavo dei rii
- manutenzione di muri di sponda, listoline e rive di canali interni
- presidio centraline di sollevamento acque nere

## **Burano e Mazzorbo**

- interventi sulla pavimentazione pedonale
- pulizia e riparazione di collettori fognari pubblici e della rete pubblica delle acque piovane
- pulizia o sostituzione di pozzetti, caditoie o chiusini pubblici
- recupero funzionale e strutturale dei ponti
- manutenzione di ringhiere e parapetti
- manutenzione di muri di sponda, listoline e rive (canali interni e marginamenti lagunari di Burano e canali interni di Mazzorbo)
- presidio centraline di sollevamento acque nere

## **Pellestrina**

- interventi sulla pavimentazione pedonale
- interventi sulla pavimentazione carrabile in asfalto e manutenzione della segnaletica stradale
- pulizia e riparazione di collettori fognari pubblici e della rete pubblica delle acque piovane
- pulizia o sostituzione di pozzetti, caditoie o chiusini pubblici
- servizio neve
- presidio centraline di sollevamento acque nere

## **Lido**

- interventi sulla pavimentazione pedonale
- interventi sulla pavimentazione carrabile in asfalto e manutenzione della segnaletica stradale
- servizio neve



# Il sistema informativo aziendale

Conoscere il territorio è fondamentale per garantire la gestione e la fruibilità della città e delle sue infrastrutture. Le fasi di progetto, appalto ed esecuzione dei lavori restituiscono informazioni che concorrono a definire e aggiornare costantemente la conoscenza dello stato del sistema urbano. Insula, con l'aiuto di un Sistema informativo territoriale (SIT), presidiato dall'ufficio Sistemi informativi, raccoglie i rilievi, le ricerche storiche, le indagini e i monitoraggi necessari alla gestione, allo studio e quindi alla pianificazione della manutenzione di Venezia e delle sue isole.

## Gisportal

Messo a disposizione di tutta la città, il portale [gisportal.insula.it](http://gisportal.insula.it), attraverso una serie di moduli sempre aggiornati, guida gli utenti alla conoscenza del sistema urbano veneziano e della laguna veneta. Nel 2009 AMFM Gis Italia ha conferito al Gisportal il Premio nazionale portali di informazione geografica come miglior portale GIS (Geographical information system).

**Altimetria** Riporta i dati sull'altezza del suolo rispetto al medio mare in ogni punto della città e visualizza i diversi livelli di esondazione. Accesso pubblico.

**Batimetrie** Fornisce informazioni riguardanti la profondità dei rii. Permette, attraverso un modello matematico, di pianificare più razionalmente lo scavo dei rii per garantirne la transitabilità. Accesso pubblico.

**Caposaldi** Rende disponibile un quadro del posizionamento dei caposaldi delle reti nel territorio lagunare. Accesso pubblico alla mappa dei caposaldi; su richiesta alle singole monografie.

[smu.insula.it](http://smu.insula.it)

Insula governa il processo di manutenzione con l'ausilio di un sistema informativo territoriale. Tale sistema raccoglie i rilievi, le indagini e i monitoraggi necessari alla conoscenza, alla gestione, allo studio e quindi alla pianificazione della manutenzione di Venezia e delle sue isole.



**Derive** Permette di monitorare lo stato di deterioramento e le condizioni strutturali delle sponde, delle murature di fondazione e degli edifici prospicienti i rii del centro storico di Venezia. Accesso riservato agli operatori del settore.

**Parchi** Consente il monitoraggio e la pianificazione di interventi di manutenzione da parte dell'Istituzione "I parchi di Mestre". Accesso riservato.

**Percorsi** Consente di individuare il tragitto più breve in città e i percorsi alternativi, secondo diversi livelli di marea o di eventuali interruzioni della viabilità. Accesso pubblico.

**Piani terra** Permette di accedere ai dati del censimento, condotto dal Coses, di tutte le unità immobiliari al piano terra del centro storico di Venezia. Accesso riservato.

**Ponti, sottoportici e porte d'acqua** Mette a disposizione un quadro aggiornato delle condizioni di questi manufatti, al fine di facilitare i necessari interventi di manutenzione. Accesso pubblico al censimento; accesso su richiesta agli allegati tecnici.

**Sottoservizi** Consente di conoscere i percorsi noti delle canalizzazioni di luce, gas, acqua, telefono, cablaggio e antincendio sotto la pavimentazione delle calli e dei ponti. Accesso su richiesta agli operatori del settore.

# Insula spa

braccio operativo del Comune di Venezia per la manutenzione urbana, le infrastrutture e l'edilizia

## **Insula spa**

041 2724354  
041 2724244 fax  
www.insula.it  
info@insula.it

capitale sociale euro 3.706.000  
interamente versato  
registro imprese Venezia  
c.f. e p. iva 02 997 010 273  
REA VE-271927  
indicazione ex art. 2497 bis c.c.  
"Comune di Venezia"  
c.f. 00 339 370 272

## **SEDE LEGALE E OPERATIVA**

Santa Croce 505  
30135 Venezia  
*affari legali*  
*amministrazione e controllo*  
*controllo di gestione*  
*direzione amministrativa*  
*gare, appalti e approvvigionamenti*  
*infrastruttura tecnologica*  
*manutenzioni edilizia residenziale*  
*personale*  
*presidenza*  
*relazioni esterne e comunicazione*  
*segreteria di presidenza e generale*  
*sistemi informativi*  
*servizi tecnici*  
*ufficio stampa*

## **SEDE OPERATIVA**

palazzo Ziani  
San Marco 4934  
30124 Venezia  
*direzione tecnica*  
*logistica*  
*organizzazione e qualità*  
*presidenza*  
*settore edilizia*  
*settore infrastrutture e viabilità*  
*vicepresidenza*

## **SEDE OPERATIVA**

Santa Croce 502  
30135 Venezia  
*gestione residenza*  
*gestione sottosuolo*

## **URP**

Santa Croce 502  
30135 Venezia  
urp@insula.it

n. verde **800 31 17 22**  
*manutenzioni e gestione locazioni*

n. verde **800 11 11 72**  
*gestione territoriale*  
*(disservizi a viabilità*  
*e fognature pubbliche)*

n. verde **041 27 24 260**  
*informazioni sulle attività della*  
*società e sui cantieri: edilizia,*  
*infrastrutture urbane e viabilità*