
Insula

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

bilancio 2017

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017
21° esercizio

bilancio 2017

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017, 21° esercizio

Insula spa

Insula

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

041 2724354

041 2724244 fax

www.insula.it

info@insula.it

segreteria.insula@pec.it

sede operativa e legale

Santa Croce 489

30135 Venezia

capitale sociale euro 3.706.000

interamente versato

registro imprese Venezia,

codice fiscale e partita Iva 02997010273

REA VE-271927

indicazioni ex art. 2497 bis CC

“Comune di Venezia”

codice fiscale 00 339 370 272

Consiglio d'amministrazione

presidente

Nicola Picco

consiglieri

Andrea Razzini

Agnese Lunardelli

Collegio sindacale

presidente

Achille Callegaro

sindaci effettivi

Pierpaolo Cagnin

Pamela Parisotto

sindaci supplenti

Daniele Granzotto

Francesca Lepscky

Direttore Generale

Alessandra Bolognin

Sommario

4	Relazione sulla gestione
9	Attività operativa
10	Infrastrutture e viabilità, edilizia e residenza pubblica
21	Servizi
28	Altri servizi generali
33	Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e controllate dalla controllante
34	Evoluzione prevedibile della gestione
35	Adempimenti ex art. 6 dlgs. 175/2016 e andamento della gestione economica, finanziaria e patrimoniale
41	Bilancio al 31 dicembre 2017 e Nota integrativa
88	Deliberazioni dell'assemblea degli azionisti

A thick yellow bracket graphic that is open on the right side, framing the text.

Relazione sulla gestione

Relazione sulla gestione

L'esercizio si è concluso con un risultato in attivo di 28.386 euro, rassicurante sull'efficacia del processo di riorganizzazione in essere, dopo che quest'ultimo aveva già prodotto 4 esercizi in attivo prima del risultato negativo dell'anno 2016.

L'equilibrio economico è stato determinato da due fattori, di importanza equivalente.

In primo luogo la società ha potuto beneficiare, dopo alcuni anni, di un complesso di affidamenti di lavori pubblici tale da sviluppare in maniera ottimale la sua capacità di produzione.

Le maggiori risorse finanziarie ottenute dall'Amministrazione comunale hanno permesso infatti a quest'ultima di impegnare le strutture della società e di provare a ipotizzare l'incremento della propria attività, a valle tuttavia di verifiche ed analisi sull'efficacia ed efficienze del suo operato.

L'Amministrazione comunale ha sottoposto ad analisi i costi di struttura di Insula, nonché l'effettiva capacità di rispondere alle esigenze tecniche dell'Amministrazione e di essere di supporto, in maniera più stretta rispetto al passato, alle strutture di quest'ultima. L'analisi è stata svolta dagli uffici comunali e, nel caso della convenzione per la realizzazione del programma Pon Metro - commissionata ad un soggetto esterno selezionato con apposita procedura - è emersa una congruenza, se non addirittura convenienza, rispetto al "mercato" in merito ai costi di struttura di Insula e ai servizi che questa garantisce, in particolare avuto riguardo alle attività che la società è in grado di svolgere nell'ambito della progettazione ed esecuzione di opere pubbliche. Tale fatto è risultato quindi un motivo di soddisfazione per la società, ma anche per il Comune di Venezia.

Nella seconda parte dell'esercizio, pertanto, l'Amministrazione, rassicurata e sostenuta da queste risultanze, ha ritenuto di affidare alla società un nuovo complesso di commesse, qualificanti sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo.

Il secondo fattore che ha consentito l'equilibrio è stata la buona risposta che l'organizzazione della società e i suoi tecnici e dipendenti hanno mostrato, riuscendo a sviluppare attività di progettazione ed altre, a seguito dei nuovi affidamenti, garantendo in tempi rapidi risposte concrete in termini di qualità e sviluppo degli stessi.

Degna di nota anche la maggiore efficienza che l'Amministrazione stessa ha saputo dimostrare circa i tempi di approvazione di questi progetti, elemento fondamentale dal quale dipende poi direttamente la capacità di produzione di Insula. Come è stato più volte sottolineato, infatti, il meccanismo di remunerazione di Insula premia in maniera direttamente proporzionale la velocità con la quale la società riesce a rendere produttive le commesse affidate e a concludere i lavori relativi. Ne discende che i tempi approvativi che l'Amministrazione riesce a garantire rivestono particolare importanza per l'efficacia d'azione della società.

Durante l'esercizio il socio di controllo e la società hanno anche raggiunto un accordo per l'integrazione e modifica del contratto di servizio lavori pubblici, rendendo percorribili procedure più snelle, chiare e immediate sia per addivenire a nuovi affidamenti di attività, anche per singole prestazioni tecniche, sia in termini di criteri certi ed immediati per il riconoscimento del valore delle attività sviluppate, soprattutto con riferimento agli stadi della progettazione di fattibilità e

definitiva. Le innovazioni, non solo procedurali, sopra descritte sono necessarie per motivare i risultati di esercizio: infatti a fronte di valori della produzione minori rispetto all'anno precedente, il risultato netto a valle delle imposte è positivo. È vero infatti che la produzione caratteristica, in termini di cantieri, è risultata inferiore rispetto all'esercizio precedente, ma parallelamente la società ha potuto contare da parte dell'Amministrazione del riconoscimento del valore relativo ad un insieme importante di progettazioni, per la maggior parte composte da progetti di fattibilità tecnica ed economica.

Importantissima, determinante per l'equilibrio economico di Insula si è confermata l'attività svolta per la gestione tecnico amministrativa della residenza pubblica. Le opere svolte in questo ambito hanno beneficiato di importanti contributi straordinari regionali e del programma Pon Metro, e gli uffici della società hanno saputo gestire al meglio tali risorse, impiegandole nei tempi fissati dalla rigide regole di finanziamento.

Le attività relative alla gestione amministrativa della residenza hanno completato l'avvio della nuova attività di recupero coattivo dei canoni residenziali non pagati, e l'amministrazione ha puntualmente riconosciuto questo sforzo organizzativo. Oggi l'attività viene svolta in maniera programmata e sistematica, producendo, oltre ad effetti positivi dal punto di vista di recupero di incassi, soprattutto un effetto incentivante sulla regolarità di pagamento da parte degli inquilini.

Merita nota anche lo straordinario impegno sviluppato a supporto del Comune nelle istruttorie per la manomissione del suolo pubblico. L'esecuzione degli accordi per dotare la città di collegamenti internet veloci ha richiesto, da parte dei tecnici incaricati, risposte impegnative dal punto di vista della tempestività e della quantità complessiva. L'Amministrazione, nei limiti del possibile, ha riconosciuto il maggior impegno richiesto alla società, incrementando il canone per il servizio.

Il processo di riorganizzazione in atto ha suggerito anche ulteriori tentativi di riconversione dell'attività aziendale. L'Amministrazione comunale ha iniziato a richiedere il supporto degli uffici tecnici di Insula per la redazione di alcuni documenti necessari allo sviluppo di stime immobiliari. Nell'ambito delle stime la società è stata coinvolta anche nell'organizzazione dell'evidenza pubblica per la concessione d'uso di cappelle cimiteriali monumentali. L'asta, conclusa all'inizio d'anno, ha riscosso un certo interesse internazionale, con conseguente soddisfazione economica per l'Amministrazione comunale.

Si è proseguito con le attività di contrazione dei costi di struttura, per quanto possibile, cercando comunque di salvaguardare il livello di capacità produttiva.

Il costo del personale è diminuito del 7,6%, risultato in parte imputabile a stabilizzazioni di distacchi già in essere. Infatti durante l'esercizio ha trovato completamente la restituzione al gruppo Avm del ramo d'azienda dei lavori pubblici, con il trasferimento definitivo di quattro risorse. La contrazione del costo del lavoro beneficia inoltre del fatto che la struttura ha saputo assorbire i maggiori carichi di lavoro derivanti dalla mancata copertura di assenze per malattie e maternità, consentendo così alla società di registrare un certo risparmio in termini di costo del personale.

Il lungo percorso di riorganizzazione e ristrutturazione dell'organico societario oggi deve considerarsi concluso: rimane valida l'ipotesi di non intaccare la capacità produttiva di Insula e a fronte

dell'attuale insieme di affidamenti di beni e servizi che l'Amministrazione può garantire per i prossimi due esercizi.

Sono state rigorosamente rispettate tutte le normative e le direttive comunali in materia di contenimento del costo del personale. Rimangono pertanto sospesi/disdetti tutti gli istituti legati alla contrattazione integrativa, ivi compresi i sistemi incentivanti, che tuttavia meritano forse dai prossimi esercizi una ripresa, non solo per motivare il personale che ha dimostrato buone capacità e lealtà verso la società ma anche per valutare gli innovativi e incentivanti impatti fiscali che questo genere di strumenti può offrire alla società.

Fondamentale, come negli esercizi precedenti, si è rivelato il supporto del socio Veritas, che attraverso lo strumento del distacco impegna una parte importante dell'organico aziendale e che svolge a favore di Insula quasi tutti i servizi di staff, garantendo l'efficacia e il costante aggiornamento normativo.

L'esercizio 2017 ha registrato anche gli effetti economici positivi della riorganizzazione logistica, con la definitiva risoluzione delle affittanze passive in immobili privati, e la concentrazione degli uffici e degli organici all'interno della sede Veritas di Sant'Andrea.

Le finanze aziendali hanno beneficiato della maggiore tempestività dei flussi finanziari derivanti dai pagamenti da parte del socio committente, con conseguente contrazione dei tempi di pagamento dei fornitori da parte di Insula. Il meccanismo virtuoso è ancora in fase di affinamento e produrrà ulteriori benefici durante il prossimo esercizio. Sostanzialmente sono stati introdotti in maniera sistematica momenti di feedback tra gli uffici amministrativi di Insula e gli uffici comunali durante il percorso amministrativo compreso tra la produzione della determina di impegno di spesa fino alla liquidazione delle fatture emesse dalla società. Tali verifiche periodiche permettono di individuare e affrontare in tempo reale eventuali criticità di processo. La relativa regolarità di flusso finanziario è condizione essenziale per la normalizzazione della gestione societaria, anche perché permette una pianificazione almeno di medio periodo.

Sintetizzando i risultati raggiunti, possiamo affermare che l'equilibrio economico raggiunto dalla società non può ancora essere considerato definitivo e stabile, ma tutto quanto in potere degli amministratori, in termini di recupero produttivo e razionalizzazione della struttura, è stato compiuto. La continuità della società dipende ora dalla capacità dei soci di sfruttare il suo carattere strumentale, e pertanto di utilizzare nel miglior modo possibile uno strumento ragionevolmente efficace ed efficiente.

Merita inoltre menzione, anche se non ha ricadute economiche immediate, l'azione intrapresa dall'Amministrazione comunale che ha elaborato e diffuso linee guida per il coordinamento operativo tra le sue quattro società che a vario titolo si occupano di gestione residenziale e valorizzazione immobiliare, vale a dire Vega scarl, Insula spa, Ive srl e Agenzia di Sviluppo. All'interno di questo progetto per Insula è stato ricavato l'importante ruolo di coordinamento sinergico e direzione delle 4 società. L'avvio operativo del piano è avvenuto nelle prime settimane del 2018

e pertanto i benefici effetti operativi potranno essere registrati solo durante questo esercizio, ma l'iniziativa va interpretata comunque nella ferma volontà dell'Amministrazione di garantire la continuità aziendale di Insula, ricavandole anche ruoli nuovi e valorizzando la sua struttura.

Il consiglio di amministrazione è stato nominato nel mese di luglio, ritrovando così la sua composizione perfetta.

Durante il 2017 hanno trovato definitiva stesura o interpretazione quasi tutte le convenzioni che regolano i rapporti tra Insula ed Amministrazione, ad eccezione del contratto di servizio relativo alla gestione dei servizi per la residenza. È credibile ipotizzare che il rinnovo di tale contratto, oggi trattato come *de facto*, sarà gestito nell'ambito del complessivo rinnovo degli affidamenti di tutti i servizi di Insula, in scadenza il 31 dicembre 2018.

Per quanto richiesto dall'art. 6 comma 3 del D.Lgs. 50/2016 informiamo che, valutate le dimensioni societarie e la tipologia, delle attività svolte, non è stato ritenuto opportuno integrare i regolamenti esistenti con un documento regolamentare volto a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza.

Non è stato altresì ritenuto necessario, avuto riguardo alle dimensioni dell'organizzazione societaria ed alla tipologia dell'attività svolta, l'istituzione di un ufficio di controllo interno, né la redazione di un programma di responsabilità sociale d'impresa.

Sono adottati e costantemente aggiornati il codice etico e il codice disciplinare.

Venezia, 28 marzo 2018

Attività operativa

Infrastrutture e viabilità, edilizia, residenza pubblica

Insula è nata nel 1997, è una società interamente pubblica, braccio operativo del Comune di Venezia nella realizzazione di opere e infrastrutture di manutenzione urbana ed edilizia.

Insula ha per missione l'esecuzione degli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova costruzione del patrimonio edilizio e di quello inerente le opere di urbanizzazione primaria e, in genere, l'esecuzione di interventi pubblici, anche strumentali e funzionali alla mobilità, nell'ambito del Comune di Venezia e della sua laguna.

Insula si occupa inoltre della gestione dell'intero patrimonio residenziale pubblico (Erp) che il Comune di Venezia mette a disposizione della cittadinanza a Venezia centro storico, nelle isole della laguna e nella terraferma, operando sia nel campo dell'amministrazione (rapporto contrattuale con l'inquilino) sia della manutenzione.

Insula programma, progetta, appalta e coordina l'esecuzione di opere e servizi di manutenzione urbana ed edilizia per la città, riunendo in un unico soggetto le competenze progettuali e di stazione appaltante.

La società agisce grazie a un contratto di servizio stipulato con il Comune di Venezia, a cui viene affidata l'alta sorveglianza sull'operato della società attraverso le proprie direzioni (Programmazione e controllo, Lavori pubblici, Patrimonio e casa, Sviluppo economico e partecipate) nonché attraverso la partecipazione all'assemblea dei soci.

Si sottolinea che la società, nel 2012, aveva un organico a disposizione pari a 85 unità, che nel corso di questi ultimi 5 anni è sceso fino a quota 68 unità, con una diminuzione del 20%.

qualifica	organico al 31/12/2012	organico al 31/12/2013	organico al 31/12/2014	organico al 31/12/2015	organico al 31/12/2016	organico al 31/12/2017
dirigenti	2	3	2	2	2	2
quadri	13	14	14	13	13	12
impiegati	70	71	70	67	58	54
totale	85	88	86	82	73	68

Infrastrutture e viabilità

Lavori conclusi

Nel settore delle infrastrutture pubbliche sono stati realizzati interventi per 4.270 migliaia euro.

-
- PA.00724 ponte Lungo manutenzione
 - PA.00727 Pellestrina manutenzione viaria diffusa
 - PA.00729 pista ciclabile Pellestrina
 - IG.00723 collettori Pellestrina manutenzione straordinaria
 - PA.00704 gestione territoriale Venezia nord (finanziamento 2014)
 - PA.00705 gestione territoriale Venezia sud (finanziamento 2014)
 - PA.00707 gestione territoriale isole lagunari (finanziamento 2014)
 - PA.00711 gestione territoriale Venezia nord (finanziamento 2016)
 - PA.00712 gestione territoriale Venezia sud (finanziamento 2016)
 - PA.00714 gestione territoriale Lido Pellestrina (finanziamento 2016)
-

Ponte Lungo a Burano

Intervento di risanamento del ponte Lungo tra Burano e Mazzorbo, lungo circa 60 metri, che attraversa il canale di San Giacomo e mette in collegamento fondamenta dei Squeri di Burano con fondamenta Santa Caterina di Mazzorbo. I lavori hanno visto la creazione di quattro nuove pile di fondazione, il rifacimento dei parapetti e la posa dei corrimani in acciaio inox, il lievo e la posa delle nuove tavole di calpestio.



Manutenzione viaria diffusa a Pellestrina

Si tratta del rifacimento o ripristino della funzionalità delle pavimentazioni di strade, marciapiedi, calli e campielli di Pellestrina e della segnaletica orizzontale, ossia lavori di manutenzione ordinaria della superficie viabile pubblica, carrabile e stradale. Gli interventi sulla pavimentazione sono stati di tipo esteso (ripristini di vaste superfici) o puntuale (difetti singoli sull'elemento).



Pista ciclabile Pellestrina

Realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale, lungo il margine della laguna, tra le frazioni di Porto-secco e Pellestrina all'altezza dei cantieri navali Actv (ex cantieri De Poli). Il nuovo tratto è lungo 1600 metri ed è riservato a ciclisti e pedoni. Grazie a questo intervento è quindi possibile percorrere ben oltre metà dell'isola di Pellestrina in bicicletta, in condizioni di sostanziale tranquillità, adempiendo così in pieno alle indicazioni degli strumenti programmatori e pianificatori e raggiungendo l'obiettivo di incentivare un utilizzo sociale e turistico a ridotto impatto ambientale del litorale lagunare.



Collettori Pellestrina

Gestione ordinaria e straordinaria dei collettori, degli impianti di rilancio e delle stazioni di sollevamento di Pellestrina, Portosecco e San Pietro in Volta. Nell'isola esiste un complesso sistema idraulico di straordinaria rilevanza finalizzato alla salvaguardia fisica non solo dell'isola stessa, ma anche di tutti gli abitati della laguna di Venezia. Con il finanziamento approvato, sui collettori principali, sugli impianti di rilancio e nelle stazioni di sollevamento e sfioro è stata eseguita la gestione ordinaria, la manutenzione ordinaria programmata, la manutenzione straordinaria programmata e imprevista.



Gestione territoriale

Nata nel 2005 per garantire l'efficienza delle strutture già restaurate e condizioni d'uso sicure per quelle ancora da restaurare, la Gestione territoriale ormai da anni si occupa anche delle situazioni di degrado più gravi, che rientrerebbero negli interventi straordinari, quali il rifacimento di ponti. Tale attività comprende la manutenzione della viabilità (pedonale e acquea) e delle reti fognarie pubbliche, in particolare: la viabilità pedonale a Venezia, Giudecca, Murano, Burano, Mazzorbo, Sant'Erasmus, Vignole, Lido e Pellestrina; la viabilità carrabile a Venezia, ovvero piazzale Roma, Tronchetto e relative rampe di accesso; le aree adibite a viabilità carrabile a Sant'Erasmus, Lido e Pellestrina; la segnaletica stradale orizzontale e verticale a Venezia (piazzale Roma e Tronchetto), Lido e Pellestrina; i canali interni a Venezia, Murano e Burano; i pozzi, le vere da pozzo e le panchine su pavimentazione pubblica, su ordine della direzione Lavori pubblici. Il presidio è garantito attraverso quattro diverse commesse: Venezia nord (Cannaregio, San Marco, Castello); Venezia sud (Santa Croce, Dorsoduro, San Polo e Giudecca); isole lagunari (Murano, Burano, Mazzorbo, Torcello, Sant'Erasmus e Vignole); Lido e Pellestrina, commessa che comprende anche la gestione dei collettori a Pellestrina.

Generalmente, si interviene sulla base della segnalazione di un'anomalia che può essere effettuata in forma scritta (fax o e-mail) o chiamando il numero verde 800.111172. Tale numero – messo a disposizione di cittadinanza, enti e istituzioni – è attivo 24 ore su 24: dal lunedì al venerdì risponde il *call center* di Veritas spa; in orario notturno, nei giorni festivi e durante le chiusure aziendali la chiamata è deviata all'impresa operante nell'area.

Tra i lavori avviati o completati nel 2017 si segnala il rifacimento di alcuni ponti nel centro storico: il ponte della Madonna dell'Orto, di San Martino, dello Stadio.

Nel 2017 a Venezia e isole, delle 1800 segnalazioni ne sono state chiuse 836 mentre 189 sono state annullate in fase di sopralluogo. Delle segnalazioni totali, il 35% riguarda la pavimentazione; il 22,5% fognatura, caditoie, reti nere e pluviali; il 9% i ponti; il 5% le opere di arredo urbano e segnaletica; il 2% i muri di sponda e rii, il 6% la pavimentazione stradale e il 20,5% altri interventi. In particolare, le segnalazioni sono state effettuate per il 20% da strutture dell'Amministrazione comunale (Polizia municipale e altri uffici della direzione Lavori pubblici) e per il restante 80% dai cittadini.



Infrastrutture e viabilità

Lavori in corso

Nel settore delle infrastrutture pubbliche sono in corso interventi per circa 5.300 migliaia euro.

PA.00684 via Righi via dei Petroli messa in sicurezza

PA.00713 Gestione territoriale isole lagunari (finanziamento 2016)

PA.00770 Gestione territoriale Venezia nord (finanziamento 2017)

PA.00771 Gestione territoriale Venezia sud (finanziamento 2017)

PA.00772 Gestione territoriale isole lagunari (finanziamento 2017)

PA.00773 Gestione territoriale Lido e Pellestrina (finanziamento 2017)

Via Righi via dei Petroli

L'intervento nasce sulla base di un accordo tra Stato, Regione e Comune. L'obiettivo è la messa in sicurezza idraulica delle vie dei Petroli e Righi, nella zona industriale di Marghera, attraverso la realizzazione di una fognatura per la raccolta delle acque meteoriche. I lavori vedono la posa di una rete di raccolta acque costituita da canali in cemento armato in cunetta stradale con sistema di captazione posto sulla sommità, realizzato con caditoie in ghisa poste lungo entrambi i lati delle strade di via dei Petroli e via Righi.



Il sistema composito è un manufatto a U autoportante “profondo” per la raccolta delle acque di prima pioggia e uno analogo “superficiale” per il deflusso delle acque di seconda pioggia. I benefici derivanti da tale soluzione sono: l'ottimizzazione del sistema di trattamento dei reflui di dilavamento relativi ai primi flussi inquinati di precipitazione, la minimizzazione degli oneri di gestione del sistema mediante l'eliminazione del previsto sollevamento meccanico allo scarico di via dei Petroli e la minimizzazione della produzione di materiali inerti da scavo e di emungimenti considerando il potenziale inquinamento del sito.

Infrastrutture e viabilità

Progettazioni

Nel 2017 sono state presentate le seguenti progettazioni, richieste dal Comune di Venezia:

- scavo rii e gestioni territoriali: scavo rii in umido e ripristino fondamenta – lotto 1;
- ponti e pontili: messa in sicurezza, sostituzione e realizzazione di nuovi approdi acquei, pontili, bricole e palancole presso Venezia, Pellestrina, Lido, Murano, Burano, Sant’Erasmus, Torcello, Vignole e Tronchetto (lotto 1);
- ponti e pontili: messa in sicurezza, sostituzione e realizzazione di nuovi approdi acquei, pontili, bricole e palancole presso Venezia, Pellestrina, Lido, Murano, Burano, Sant’Erasmus, Torcello, Vignole e Tronchetto (lotto 2);
- interventi di ripristino funzionale rete acque meteoriche di Venezia centro storico, Lido, Pellestrina e isole anno 2017;
- interventi di ripristino funzionale rete acque meteoriche di Venezia centro storico, Lido, Pellestrina e isole anno 2018;
- fognature Pellestrina, sostituzione elementi impiantistici e realizzazione magazzino per ricambi di emergenza;
- riqualificazione mercato fisso di Mestre;
- interventi di completamento delle connessioni ciclabili e intermodali dei parcheggi scambiatori del quadrante di Zelarino;
- gestione territoriale Venezia nord 2017;
- gestione territoriale Venezia sud 2017;
- gestione territoriale isole lagunari 2017;
- gestione territoriale Lido e Pellestrina 2017;
- gestione territoriale Venezia nord 2018;
- gestione territoriale Venezia sud 2018;
- gestione territoriale isole lagunari 2018;
- gestione territoriale Lido e Pellestrina 2018;
- ripristino funzionale della microportualità del centro storico di Venezia – pontili taxi acquei imbarco/sbarco persone presso la fondamenta Santa Chiara;
- manutenzione pontili Veritas (calle Corner della Regina e calle Scoacamini);
- ricostruzione di una barriera frangionde nella darsena in fondamenta Olivolo;
- perizia per la messa in sicurezza di via Righi e via dei Petroli;
- realizzazione di due rampe provvisorie a Pellestrina;
- passerella a raso tra San Martino e Terranova a Burano.

22 interventi
19 preliminari
13 definitivi
5 esecutivi



Edilizia

Lavori conclusi

Nel settore dell'edilizia sono stati eseguiti lavori per un importo di 960 migliaia di euro.

RC.00700 Forte Marghera centro studi stralcio 2

PA.00697 impianti sportivi manutenzione

Forte Marghera

Restauro, con adeguamento funzionale e impiantistico, dell'edificio A (identificato al n. 53 del *Piano di recupero comunale*), posto nelle vicinanze dell'ingresso di Forte Marghera, a pianta rettangolare. L'edificio probabilmente fu costruito dai militari tra il 1900 e il 1940: compare infatti per la prima volta nelle cartografie del Forte con la "Ricognizione del 1940 – IGM (Istituto geografico militare)". Ha struttura portante in pilastri di muratura, a interasse regolare, lungo i lati maggiori dell'edificio e integrati nei muri perimetrali longitudinali, di spessore variabile.

I lavori hanno visto la riconversione del distributivo interno all'edificio in relazione alla nuova destinazione d'uso. Sono stati realizzati puntuali interventi per l'adeguamento sismico dell'edificio e gli impianti (idrosanitari, elettrici, elettrici speciali, riscaldamento, raffrescamento, ricambio d'aria) sono stati oggetto di completo rifacimento per adeguarli alle nuove necessità e renderli conformi alla normativa di settore.



Impianti sportivi

Si tratta delle attività di manutenzione necessarie al funzionamento degli impianti sportivi comunali: campi da calcio, campi rugby e centri sportivi, bocciodromi, palasport e palestre, piscine, remiere e centri velici. Ai lavori urgenti necessari per la risoluzione di guasti, la sistemazione di coperture, di impianti elettrici e idraulici, di recinzioni, si sono sommati interventi tesi al miglioramento qualitativo per il mantenimento della pratica sportiva già esercitata. Nel 2017 è stato eseguito un intervento per la sistemazione della copertura del bocciodromo di Murano.

Edilizia

Lavori in corso

Nel settore dell'edilizia, nel 2018 sono in corso lavori pari a circa 3.200 migliaia di euro.

RC.00601 ex Conterie bonifica lotto 3

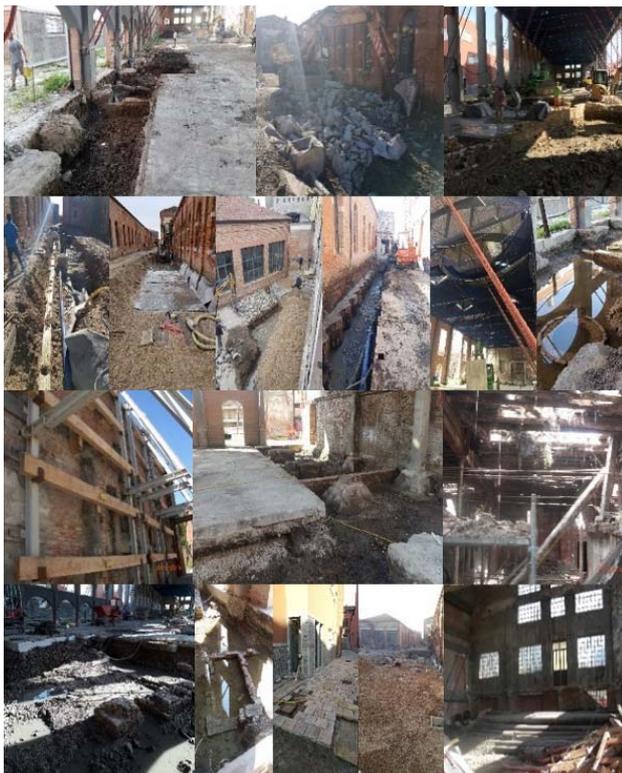
RC.00633 ex Conterie urbanizzazione lotto 1

Ex Conterie

A seguito dei due progetti (urbanizzazione e bonifiche), sono stati avviati gli interventi che mirano a completare la bonifica dell'area delle ex Conterie, da realizzare contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria.

I lavori vedono l'utilizzo di una diversa tecnologia di intervento e diversi volumi di scavo: escludendo la totale asportazione della sorgente di contaminazione fino alla quota di -2 m e – secondo quanto previsto dall'art. 5 comma 1 del Dm 471/99 – consentendo di ridurre la profondità di scavo a -1 m, per la contemporanea realizzazione di idonee misure di sicurezza che garantiscono la tutela ambientale e sanitaria dell'area stessa.

Contestualmente allo scavo, è stata avviata anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. È in corso la posa dei sottoservizi contemporaneamente alle opere di scavo previste dalla bonifica in modo da concentrare le attività di asporto dei materiali e ottenere risparmi economici e temporali. Sono in fase di completamento la realizzazione delle reti di fognatura nera e la rete di raccolta delle acque meteoriche, l'impianto di illuminazione pubblica e tutti i sottoservizi (acquedotto, gas, telefonia, cablaggio, energia elettrica e relative cabine).



Edilizia

Progettazioni

Nel 2017 sono state presentate le seguenti progettazioni, richieste dal Comune di Venezia:

- ripristini straordinari edifici scolastici Venezia: scuola primaria Manzoni – interventi per conseguimento idoneità statica e adeguamento igienico funzionale;
- teatro Malibran – realizzazione impianto di condizionamento e manutenzione straordinaria;
- teatro Goldoni – interventi straordinari per ottenimento cpi;
- recupero Forte Marghera – stralcio 2;
- sistemazioni esterne Forte Marghera;
- museo Correr – realizzazione impianto antincendio presso locali deposito;
- demolizione Vaschette Marghera;
- ripristino funzionale centro culturale Candiani;
- riqualificazione funzionale palazzo Ducale: opere edili e impiantistiche ai fini dell'adeguamento Cpi;
- ex Conterie edificio B – lotto 1 stralcio 2;
- ex Conterie opera di bonifica e urbanizzazione (terzo lotto).



Residenza pubblica

Un altro settore importante riguarda la residenza pubblica. Il Comune di Venezia, tramite l'assessorato Politiche della residenza, mette a disposizione della cittadinanza 5.533 alloggi a Venezia e nella terraferma, di cui 2.570 in centro storico.

Insula svolge tre diverse tipologie di attività:

■ **manutenzione diffusa (guasti e manutenzioni urgenti)**

Tali interventi – che si possono considerare “urgenti” o comunque indifferibili nel tempo – comprendono, ad esempio, la sostituzione della caldaia, l'eliminazione di perdite d'acqua da tubazioni deteriorate, la riparazione delle coperture, il rifacimento degli impianti elettrici.

Quando, a seguito di verifica della natura dell'intervento richiesto, si evidenzia la possibilità di rinviare o la necessità di realizzare lo stesso intervento in più unità abitative (ad esempio la sostituzione di finestre vetuste), si considera l'intervento non più urgente e viene gestito con una manutenzione programmata.

■ **manutenzione programmata**

Le manutenzioni programmate, a seguito delle segnalazioni dell'ufficio Manutenzioni edilizia residenziale, sono approvate dall'assessorato Politiche della residenza in funzione dell'urgenza e dei finanziamenti disponibili. Comprendono, ad esempio, il rifacimento degli impianti fognari condominiali, la sostituzione di finestre vetuste con vetro singolo con nuove complete di vetro-camera e guarnizioni, la sostituzione di stufe a gas con nuovi impianti termici con caldaia autonoma.

■ **rimessa a reddito**

Si tratta di interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione rivolti agli alloggi che vengono restituiti a fine locazione all'Amministrazione comunale, necessari per una successiva assegnazione. A seconda dello stato qualitativo, si interviene con: manutenzioni leggere (verifica impianti, sostituzione caldaia e tinteggiatura); manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione (dalla sostituzione delle sole finiture e impianti fino alle modifiche al distributivo interno o alla ristrutturazione con frazionamento di alloggi di ampie dimensioni in più unità abitative).

Residenza pubblica

Lavori conclusi

Nel settore della residenza pubblica sono stati eseguiti lavori per circa 2.960 migliaia di euro.

DS.00709 manutenzione diffusa Venezia centro storico (finanziamento 2016)

DS.00689 manutenzione diffusa centro storico (finanziamento 2013 e 2014)

PB.00748 interventi a Marghera linea B vie Orobani, Beccaria e Case Nuove

PB.00749 interventi a Marghera linea B vie Orobani, Beccaria e Case Nuove

PB.00750 interventi a Marghera linea B vie Orobani, Beccaria e Case Nuove

Manutenzione diffusa guasti

Interventi su guasto o per manutenzioni straordinarie a carico della proprietà nel centro storico di Venezia e isole.

Complessivamente, nel 2017 sono stati realizzati 377 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 69 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito: a Venezia e nelle isole, sono stati eseguiti 155 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 10 alloggi vuoti per la rimessa a reddito. A Mestre sono stati eseguiti 222 interventi su guasti urgenti e manutenzioni, restaurati 59 alloggi vuoti per la rimessa a reddito ed eseguita una manutenzione programmata.

È inoltre in corso l'attività di autorestauro sia a Venezia sia a Mestre e terraferma che vede impegnati gli uffici con attività d'istruttoria e gestione della documentazione, verifiche e supporto al Comune.

	2017	finanziamento migliaia di euro
Venezia		
guasti e manutenzioni urgenti	155	330
rimesse a reddito	10	197
manut. programmate	0	0
totale	165	527
Mestre		
guasti e manutenzioni urgenti	222	500
rimesse a reddito	59	1.423
manut. programmate	1	124
totale	282	2.047
Venezia e Mestre		
guasti e manutenzioni urgenti	377	830
rimesse a reddito	69	1.620
manut. programmate	1	124
totale	447	2.574

Linea B

Manutenzione straordinaria di svariati alloggi vuoti in via Case Nuove, via Orobani e Beccaria a Marghera relativamente al "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica". Il programma, basato su finanziamenti della Regione Veneto, è suddiviso in due linee di intervento, la "linea A" e la "linea B". L'intervento che Insula ha eseguito rientra nella linea di intervento "B" e prevede il ripristino e la manutenzione straordinaria di alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito, mediante anche lavori di efficientamento energetico e messa in sicurezza delle componenti strutturali. In alcuni casi è anche stato rifatto l'isolamento del cappotto esterno. Gli alloggi restaurati, in totale, sono stati 37.



Residenza pubblica

Lavori in corso

Nel settore della residenza pubblica sono tuttora in corso lavori per circa 4.400 migliaia di euro.

PB.00691 Marghera porta sud manutenzione alloggi
PB. 00762 interventi a Marghera linea B (12 alloggi via Case Nuove)
PB.00783 interventi a Marghera linea B (cappotto esterno e 6 alloggi via Case Nuove)
PB.00784 interventi a Marghera linea B (8 alloggi via Case Nuove)
DB.00708 manutenzione diffusa Mestre e terraferma (finanziamento 2016)
DB..00779 manutenzione diffusa Mestre e terraferma (finanziamento 2017)
DS..00780 manutenzione diffusa Venezia centro storico e isole (finanziamento 2017)
PB.00774 Pon Metro (Erp Venezia centro storico e isole)
PB.00775 Pon Metro (Non Erp Venezia centro storico e isole)
PB.00776 Pon Metro (Erp terraferma)
PB.00778 Pon Metro (non Erp terraferma)

Marghera porta sud

Intervento di recupero edilizio di alloggi all'interno del Piano nazionale di edilizia abitativa (accordo di programma del 19.11.2011 tra Ministero delle Infrastrutture e Regione del Veneto). Si tratta di una serie di interventi di manutenzione straordinaria in 65 alloggi vuoti di edilizia residenziale pubblica, localizzati a Marghera, nelle vie della Rinascita, Orione, del Lavoratore, Correnti. L'intervento viene eseguito sulla base di finanziamenti ad hoc della Regione Veneto che mirano al recupero e alla rimessa a reddito di appartamenti sfitti. I lavori prevedono, tra gli altri, il rifacimento degli impianti termici, la modifica e la razionalizzazione dei distributivi interni e finiture varie.

Pon Metro

Il Pon Metro (Programma operativo nazionale città metropolitane 2014-2020) è dedicato allo sviluppo urbano sostenibile che, in linea con le strategie dell'Agenda urbana europea e con gli obiettivi di Europa 2020, affronta le principali sfide territoriali e organizzative che interessano i contesti metropolitani. Si tratta di alloggi "Erp" (ossia immobili realizzati o acquisiti con risorse dello Stato) e "non Erp" (ovvero immobili realizzati o acquisiti con risorse proprie dell'Amministrazione comunale).

I lavori in corso riguardano 4 linee di intervento: 2 per Venezia centro storico e isole e 2 per Mestre terraferma per il recupero di 90 alloggi di edilizia residenziale vuoti. Gli interventi, che saranno tutti conclusi entro la fine del 2018, riguardano la manutenzione ordinaria con rifacimento parziale o totale di alcuni impianti e finiture di alloggi, di varia metratura, distribuiti in tutto il territorio di Venezia centro storico e isole e terraferma.



15 alloggi comunali recupero edilizio Erp Venezia centro storico e isole
18 alloggi comunali recupero edilizio Non Erp Venezia centro storico e isole
21 alloggi comunali recupero edilizio Erp Mestre e terraferma
36 alloggi comunali recupero edilizio Non Erp a Mestre e terraferma

Residenza pubblica

Progettazioni

Nel 2017 sono state presentate le seguenti progettazioni, richieste dal Comune di Venezia:

- manutenzione diffusa residenza comunale terraferma (finanziamento 2017);
- manutenzione diffusa residenza comunale centro storico e isole (finanziamento 2017);
- manutenzione diffusa residenza comunale terraferma (finanziamento 2018);
- manutenzione diffusa residenza comunale centro storico e isole (finanziamento 2018);
- recupero alloggi Non Erp Mestre terraferma (Pon Metro 2017);
- recupero alloggi Erp Mestre terraferma (Pon Metro 2017);
- recupero alloggi Erp Venezia (Pon Metro 2017);
- recupero alloggi Non Erp Venezia (Pon Metro 2017);
- recupero alloggi Non Erp Mestre terraferma (Pon Metro 2018);
- recupero alloggi Erp Mestre terraferma (Pon Metro 2018);
- recupero alloggi Erp Venezia (Pon Metro 2018);
- recupero alloggi Non Erp Venezia (Pon Metro 2018);
- via Case Nuove (linea B recupero 12 alloggi);
- via Case Nuove (linea B cappotto esterno e recupero 6 alloggi);
- via Case Nuove (linea B recupero 8 alloggi);
- via Case Nuove (linea B cappotto esterno e recupero 7 alloggi);
- via Oroboni (linea B recupero 9 alloggi);
- via Beccaria (linea B cappotto esterno e recupero 7 alloggi);

18 interventi

12 esecutivi

13 preliminari

14 definitivi

32 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito Non Erp Mestre terraferma (Pon Metro 2018)

28 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito Erp Mestre terraferma (Pon Metro 2018)

20 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito Non Erp Venezia e isole (Pon Metro 2018)

12 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito Erp Venezia e isole (Pon Metro 2018)

Gestione e amministrazione residenza

La società presidia la gestione e l'amministrazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si tratta di un'articolata serie di attività focalizzate alla gestione dei rapporti con gli inquilini e sviluppate in stretto coordinamento con la direzione Patrimonio e politiche della residenza.

Viene presidiato l'intero ciclo di vita del contratto di locazione che prevede il calcolo dei canoni, la stipula dei contratti di locazione, il monitoraggio degli incassi, la gestione delle morosità e dei contributi erogati agli inquilini con problematiche sociali, la gestione dei rapporti con i condomini, con enti e privati, come ad esempio l'Unione piccoli proprietari immobiliari (Uppi), che concedono gli alloggi da locare all'Amministrazione comunale.

Si segnala che il 4 novembre 2017 è stata emanata una nuova legge regionale che abroga la precedente (Legge 10/96). Pertanto, dal 2018 (oggi si è in ancora attesa della pubblicazione del Regolamento da parte della Regione) saranno ridefiniti gli ambiti e le modalità di gestione delle attività dell'ufficio.

Nel 2017, per i 4.651 nuclei familiari si è provveduto al censimento e all'accertamento annuale dei redditi 2016 per la determinazione del canone di locazione 2.018. Sono stati registrati 57 nuovi contratti di locazione, effettuate 26 risoluzioni, 20 volture ed eseguiti, 273 rinnovi contrattuali ed eseguiti 403 ricalcoli dell'affitto. Per gli alloggi Uppi, sono state eseguite 14 nuove stipule e 42 rinnovi contrattuali.

Sono state inoltre effettuate 75 operazioni di consegna alloggi e 143 restituzioni.

26 risoluzioni
57 contratti registrati
59 alloggi Uppi gestiti
273 rinnovi contrattuali
403 ricalcoli per censimento
4.651 nuclei familiari

Gestione amministrativa condomini

Gli uffici condomini e gestione Uppi si occupano dell'attività tecnico-amministrativa relativa alla gestione di 300 condomini (in gran parte totalmente di proprietà comunale e alcuni in proprietà mista) e di 59 alloggi Uppi (alloggi privati concessi in gestione comunale).

Inoltre, dal 2012, la società ha strutturato un settore per garantire agli inquilini della residenza pubblica anche un servizio di gestione ordinaria dei condomini di proprietà interamente comunale (quella straordinaria è presidiata già internamente attraverso la struttura Manutenzione residenza). Il servizio va a completare il processo di gestione della residenza pubblica e si rende necessario anche per poter gestire in maniera efficace il recupero della morosità condominiale che sempre più sta diventando un problema per l'Amministrazione comunale, costretta in quanto proprietaria – così come previsto dal Codice civile – a coprire le situazioni di mancato pagamento. Complessivamente, oggi il settore presidia le attività di:

- rappresentante di Insula in qualità di amministratore di condominio. Attualmente, sono 31 i condomini amministrati direttamente da Insula. Per ogni condominio amministrato, vengono indette le assemblee, redatti i bilanci preventivi e consuntivi delle spese condominiali, svolte tutte le attività correlate;
- rappresentante “in nome e per conto” del Comune di Venezia in immobili totalmente comunali, con un amministratore di condominio diverso da Insula o con un referente per l'autogestione. I referenti di Insula partecipano a tutte le assemblee condominiali straordinarie e –

quando necessario – a quelle ordinarie e fanno fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti;

- rappresentante “in nome e per conto” del Comune di Venezia in immobili di proprietà mista. I referenti di Insula partecipano – quando necessario – a tutte le assemblee condominiali straordinarie e ordinarie, verificano le quote millesimali imputate alle unità immobiliari di proprietà del Comune e fanno fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti oltre alla spese riconducibili alla proprietà come le assicurazioni condominiali;
- referente del Comune di Venezia per la gestione amministrativa e tecnica degli alloggi Uppi. Si tratta di alloggi di proprietà privata dati in disponibilità al Comune che li utilizza assegnandoli a inquilini aventi titolo. I referenti di Insula tengono i rapporti con il proprietario dell'alloggio per la scadenza e il rinnovo dei contratti, i pagamenti del canone di locazione (mancato o ritardato pagamento), i sopralluoghi tecnici e la restituzione delle chiavi a fine locazione e con il conduttore assegnatario dell'alloggio Uppi per eventuali problematiche manutentive dell'alloggio; vista l'onerosità della locazione corrisposta al privato, nel 2017 sono stati restituiti al proprietario 16 alloggi;
- referente per conto del Comune di Venezia dell'immobile ex Herion. Allo stato attuale, Insula svolge solo un'attività di amministratore di condominio.

Nel 2017 ha ricevuto la notifica per la partecipazione a 145 assemblee condominiali di cui 35 straordinarie e 110 ordinarie: di queste, analizzati gli ordini del giorno si è partecipato a 43 assemblee (tutte quelle straordinarie oltre ad alcune altre ordinarie per necessaria opportunità).

533 alloggi
43 assemblee partecipate
31 condomini amministrati

Riscossioni

La società ha ampliato i servizi di gestione del patrimonio immobiliare svolgendo dal 2012 tutte le attività riferite alla fatturazione affitti (elaborazione, stampa, postalizzazione, incasso e contabilizzazione), precedentemente affidate a Equitalia nord spa. Ciò sia per i circa 4700 contratti Erp attivi del Comune di Venezia (compresi gli alloggi ex Demanio), sia per gli 88 immobili di proprietà di proprietà diverse. Nel 2017 tale attività ha comportato l'invio di 60.000 bollettini di pagamento e conseguenti incassi nell'anno per quasi 7,8 milioni di euro.

60.000 bollettini
7,8 milioni di euro riscossi

Recupero morosità e coattiva

L'ufficio gestisce inoltre l'attività di recupero morosità, che consiste nell'invio del sollecito su avvisi scaduti da 6 mesi (circa 9000 inviati nel 2017) e nell'invio (a gennaio) delle costituzioni in mora: 767 nel 2017 per un valore di 1,8 milioni di euro.

Inoltre, nel 2017 sono state analizzate tutte le partite a debito dal 2007 al 2014 ed emesse, al 31 dicembre, 150 ingiunzioni a 133 inquilini per la riscossione coattiva del credito per un totale di 2.186.000 euro. Tutte le attività presidiate vengono sviluppate in stretto coordinamento con la direzione Patrimonio e politiche della residenza.

150 ingiunzioni
767 costituzioni in mora
9.000 avvisi inviati
2.186.000 euro di credito

Gestione sottosuolo

Nel 2017, l'ufficio Gestione sottosuolo ha proseguito le azioni di coordinamento degli enti gestori dei servizi a rete in sottosuolo, interferenti con gli interventi pubblici gestiti da Insula.

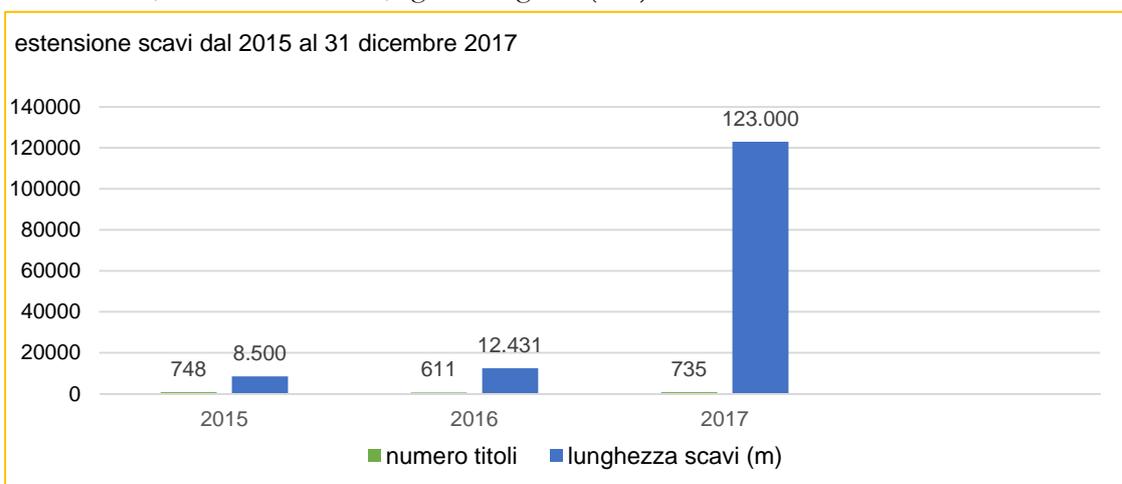
Attività di supporto alle concessioni per il suolo e sottosuolo a Venezia e isole
L'ufficio Gestione sottosuolo di Insula ha continuato – con apposita regolamentazione comunale – l'attività di monitoraggio degli interventi di manomissione del suolo pubblico nel centro storico e nelle isole della laguna. L'attività è disciplinata dal contratto di servizio sottoscritto il 18 settembre 2014, nel quale si stabilisce che Insula fornisce il supporto all'Amministrazione comunale nella gestione delle concessioni alle manomissioni di suolo e sottosuolo.

L'attività rispetta le modalità di relazione tra gli uffici tecnici preposti alla gestione dei procedimenti di cui al vigente *Regolamento per la manomissione del suolo e sottosuolo comunale*, concordate e sottoscritte con specifici disciplinari tecnici di funzionamento. In seguito alla riorganizzazione della struttura del Comune di Venezia, la direzione Lavori pubblici ha disposto che quanto previsto nei succitati disciplinari tecnici di funzionamento deve ritenersi sostituito o integrato con riferimento alla nuova ripartizione delle competenze in materia di manomissioni del suolo e sottosuolo comunale nel territorio di Venezia centro storico e isole, confermando in tale ambito, il supporto di Insula all'Amministrazione comunale.

Nel 2017, l'ufficio Gestione sottosuolo ha continuato ad alimentare il sistema informativo georeferenziato, sviluppato integrando la preesistente piattaforma Mimuv, con il livello denominato “manomissioni” (su richiesta e approvazione della direzione Lavori pubblici – servizio Viabilità e infrastrutture del Comune di Venezia), contenente l'identificazione di tutti gli interventi, per i quali le istanze sono state regolarmente presentate al Comune di Venezia, ai sensi del vigente *Regolamento per la manomissione del suolo e del sottosuolo comunale*. La piattaforma Mimuv continua ad essere consultabile dai soggetti accreditati (tecnici di Insula e del Comune).

L'attività si è sviluppata regolarmente, attraverso l'esame delle richieste di parere tecnico pervenute dalla direzione Servizi al cittadino e alle imprese – settore Sportello autorizzazioni, mobilità e trasporti. In materia di manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico, Insula è coinvolta nelle valutazioni delle istanze d'intervento “di straordinarie estensioni”, relative all'attuazione dei piani di infrastrutturazione della città di Venezia, con rete a banda ultra larga in modalità FttH.

Per queste specifiche istanze, regolamentate con apposite convenzioni, le richieste di parere sono pervenute dalla direzione Progetti strategici e politiche internazionali e di sviluppo – settore Comunicazione, servizi informativi, agenzia digitale (Puc).

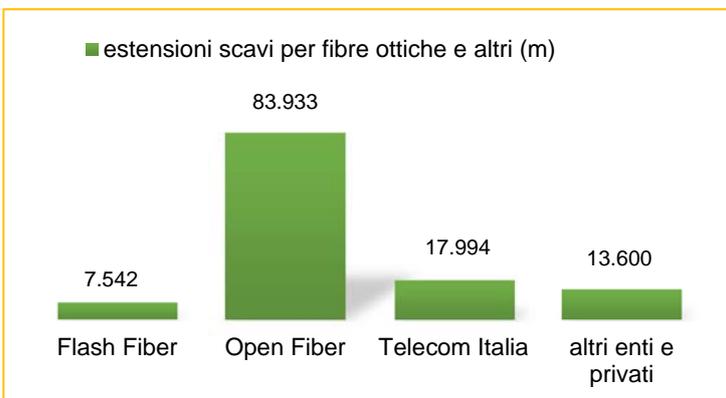


Nel 2017, l'attività svolta dall'ufficio Gestione sottosuolo ha riguardato 735 interventi regolarmente registrati, suddivisi tra 122 richieste di concessione e 613 segnalazioni Scia per interventi minori. Da un confronto con l'attività ordinaria degli anni precedenti, si rileva che, mentre il numero dei titoli complessivamente presentati al Comune (e inoltrati ad Insula) è rimasto abbastanza in linea, l'estensione degli scavi previsti nel sottosuolo comunale, dal primo semestre del 2017, è cresciuta in

modo esponenziale.

L'estensione dei tracciati di scavo è stata fortemente influenzata dalle opere di attuazione dei piani di infrastrutturazione nel Comune di Venezia con reti a banda ultra larga in modalità FttH, ad opera di Open Fiber spa (convenzione approvata con deliberazione di Giunta comunale n.231 del 2 agosto 2016) e di Flash Fiber srl (convenzione approvata con deliberazione di Giunta Comunale n.14 del 7 febbraio 2017).

Già nel primo semestre del 2017, l'estensione dei lavori di manomissione raggiunta (pari a circa 56 km tra enti e privati) cominciava a mettere seriamente in difficoltà la città. Alla fine del 2017, l'estensione è aumentata ulteriormente e la lunghezza degli scavi complessivamente dichiarata per il solo centro storico e isole ha raggiunto circa 123 km (dei quali circa 84 km di



Open Fiber spa, circa 7,5 km di Flash Fiber srl in convenzione e circa 18 km di Telecom Italia spa), senza contare le centinaia di puntuali manomissioni parallele per la realizzazione dei pozzetti e armadi di permutazione, la cui posizione è solo approssimativa in progetto.

I percorsi di altri enti e privati totalizzano un'estensione di scavi pari a 13,6 km.

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio degli interventi di manomissione sono state effettuate verifiche ordinarie e su segnalazione nei siti coinvolti del centro storico e delle isole, annotandone le condizioni del suolo rilevate. Le situazioni visibilmente irregolari sono state di volta in volta segnalate al Comune, richiamandone l'attenzione anche nei documenti di rendicontazione dell'attività svolta dall'ufficio Gestione sottosuolo.

Service e altre attività

Dal 2012, vista la difficoltà di mantenere in equilibrio il conto economico con i soli trasferimenti di bilancio comunale, la società si è impegnata ad acquisire nuove commesse nell'ambito del Comune di Venezia e delle società partecipate dallo stesso.

Insula ha conseguentemente avviato una serie di collaborazioni con diverse realtà, la cui peculiarità è di sviluppare le attività principalmente mediante l'utilizzo di risorse interne, sfruttando le competenze acquisite dalla società nel corso degli anni.

Progettazioni eseguite per conto del Comune e di altre società nel 2017:

via dell'Elettricità a Marghera messa in sicurezza
verifica statica ponte di collegamento tra Sacca San Biagio e l'isola dell'inceneritore
ponti votivi 2017
restauro e risanamento conservativo recinto XXI cimitero San Michele
cimitero di Mestre, ripristino del fabbricato 1
stazioni di sollevamento Ecocentro a Chioggia
stazioni di sollevamento Ecocentro a Mirano
piattaforma logistica a Jesolo
ex obitorio cimitero di Mestre, piano di coordinamento per la sicurezza intervento di ripristino

Piruea al Lido

programmi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale

Nel 2014 a Insula è stata assegnata la funzione di advisor dell'operazione e successivo gestore dei contratti di locazione di social housing. Oltre allo studio e ideazione dell'operazione stessa, a Insula sono state assegnate le attività di reperimento delle fonti finanziarie, di verifica della funzionalità e dell'abitabilità degli immobili acquisiti, di celere consegna degli alloggi in social housing, di mantenimento in buono stato degli alloggi gestiti, di vendita ai soggetti indicati di alloggi a prezzo convenzionato, di stipula dei contratti preliminari di compravendita e dei contratti di locazione di alloggi a canone social housing (con patto di acquisto e con facoltà di esercizio dell'opzione di acquisto). Gli importi provenienti dalla vendita di alcune unità sono necessari a coprire il debito per l'acquisto e gli altri oneri finanziari.

nucleo 3, ex complesso La Fontaine, via Bembo al Lido

Sono presenti 10 alloggi che sono in corso di attribuzione secondo tre distinte modalità:

- tre alloggi in vendita;
- cinque alloggi in locazione con patto di acquisto;
- due alloggi in locazione con facoltà di esercizio dell'opzione di acquisto.

Il 22 settembre 2014 è stata siglata la convenzione con il Comune di Venezia (rep. speciale n. 17662)

con cui il Comune stesso ha ceduto a Insula la proprietà di dieci alloggi situati al Lido, ex complesso scolastico "La Fontaine" in via Sandro Gallo. A gennaio 2015, il Comune di Venezia ha aperto il bando di concorso per l'attribuzione degli alloggi che ha visto la collaborazione di Insula per la sua redazione e per il ricevimento delle istanze di ammissione. Il bando è stato chiuso il 12 febbraio 2015 e il 29 maggio il Comune ha redatto la graduatoria.

Si è provveduto alla vendita di 3 unità immobiliari e alla locazione di 4 unità immobiliari, date in social housing, con contestuale sottoscrizione di preliminare di compravendita. Oggi siamo in attesa dei restanti nominativi dei nuclei familiari ammessi all'assegnazione.



nucleo 4, via Pividor in località Ca' Bianca al Lido

Sono presenti 18 appartamenti che verranno attribuiti con le seguenti modalità:

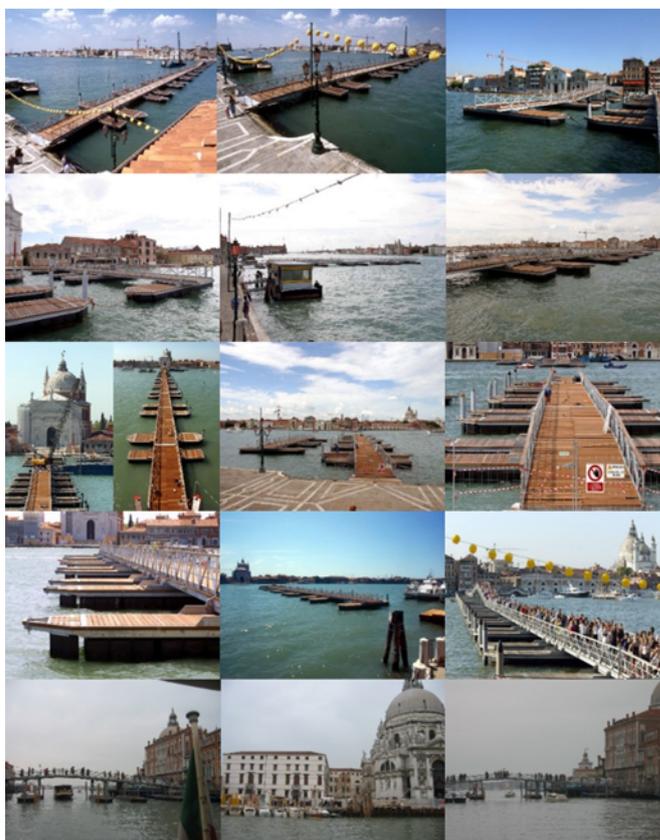
- 6 alloggi in vendita;
- 8 alloggi in locazione con patto di acquisto;
- 4 alloggi in locazione in regime di social housing.

Dopo la pubblicazione del bando, nel mese di ottobre, per l'acquisto immediato, la locazione con patto di futuro acquisto e la locazione in regime di *social housing* degli alloggi, attualmente la società è in attesa che l'Amministrazione proceda a redigere la graduatoria degli aventi diritto per l'attribuzione.



Ponti mobili

Si tratta dell'utilizzo del ponte galleggiante, di proprietà della società, per l'attraversamento del canale della Giudecca in occasione della festa del Redentore e del Canal Grande durante la Salute e la Venice marathon. Grazie al principio di modularità seguito nella progettazione, il ponte si presta ad essere utilizzato in maniera versatile: ogni elemento è costituito da un piano d'impalcato, sorretto da due galleggianti, ancorati da pali in acciaio zincato. L'accesso avviene mediante passerelle basculanti, per consentire il transito con ogni condizione di marea; un varco largo 10 m permette il passaggio dei mezzi Actv e di pronto intervento. L'illuminazione è garantita da lampade alloggiare sotto il corrimano, mentre luci di segnalazione sono sistemate in corrispondenza dei varchi.



Redentore

- 333,7 m** lunghezza dell'attraversamento
- 3,6 m** larghezza dell'attraversamento
- 1,2 m** altezza dal livello dell'acqua
- 4,2 m** altezza del passaggio per le imbarcazioni
- 16** moduli costituiscono il ponte
- 2** galleggianti da 3,7x12 m sorreggono l'impalcato di 19 m
- 34** barche sorreggono il ponte
- 2** passerelle galleggianti permettono l'accesso al ponte (12 metri di lunghezza ciascuna)
- 140** lampade per l'illuminazione comprensive di lampade di emergenza
- 8%** pendenza massima del piano di calpestio

Madonna della Salute

- 80,5 m** lunghezza dell'attraversamento
- 3,6 m** larghezza dell'attraversamento
- 3** moduli componibili
- 2** passerelle costituiscono il piano di calpestio del ponte
- 8** barche sorreggono il ponte
- 10 m** larghezza del varco centrale per la navigazione

Porto Marghera servizi di ingegneria

L'attività a favore di questa partecipata si è praticamente azzerata. Nel corso del 2017 si è proceduto a verificare e contabilizzare tutti gli importi a saldo delle attività ormai concluse e successivamente a fine dicembre 2017 Pmsi ha ceduto i propri rapporti creditorî derivanti da Sifa a favore dei propri soci a compensazione dei suoi rapporti di debito.

Tali operazioni sono finalizzate a portare al prossimo scioglimento della società consortile.

Altri servizi generali

Appalti

L'attività di appalto descritta comprende tutte le procedure di affidamento che hanno portato alla sottoscrizione di un contratto.

Nel 2017 sono stati formalizzati n. 83 contratti di lavori per un importo complessivo di 5.057 migliaia di euro, n. 128 di servizi e forniture per un importo complessivo di 1.293 migliaia di euro, n. 44 service tecnici per un importo complessivo di 205 migliaia di euro, n. 9 di collaudo tecnico funzionale e relazione acclarante e n. 2 di collaudo statico per un importo complessivo di 46 migliaia di euro.

Nel 2017 è stata avviata ed aggiudicata la gara ad evidenza pubblica, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del dlgs 50/2016 e smi, per l'affidamento dell'intervento "Complesso 'B' ex Conterie" per l'importo complessivo a base d'asta di euro 4.458 migliaia di euro.

Sono state, inoltre, avviate nel 2017 e affidate nel 2018 cinque procedure di manutenzione patrimonio residenziale pubblico per un importo complessivo a base d'asta di 1.203 migliaia di euro.

Nel 2017 sono state avviate e assegnate le seguenti procedure per un importo complessivo a base d'asta di 11.030 migliaia di euro:

- 3 per manutenzione città;
- 6 per altri lavori pubblici;
- 9 per manutenzione patrimonio residenziale pubblico;
- 2 per la realizzazione di ponti votivi e sportivi e Tendon del Doge;
- 1 restauro edifici storici.

L'entrata in vigore del dlgs 19 aprile 2017 n. 56, cosiddetto "correttivo" del Codice dei contratti pubblici, ha richiesto all'ufficio Gare e appalti l'adeguamento del "*Regolamento interno per l'affidamento e l'esecuzione di lavori, servizi e forniture sotto soglia*", di tutti i bandi, capitolati tipo e della modulistica, oltre alla necessaria attività di aggiornamento.

Insula si è dotata di un programma informatico per la formazione e gestione dell'elenco operatori economici, collegato a un portale internet, nell'intento di gestire con maggior efficienza e trasparenza le operazioni di rotazione dei soggetti da invitare alle procedure di gara indette dalla società.

Nel 2017 l'ufficio Gare e appalti ha provveduto alla redazione dell'avviso di formazione dell'elenco operatori economici, anche in recepimento alle modalità individuate nelle Linee Guida n. 4, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, dell'Autorità Nazionale Anticorruzione; ha predisposto e messo a disposizione dei soggetti interessati la necessaria modulistica e il "*Manuale Utente*", contenente le istruzioni per l'accreditamento al portale e la richiesta di iscrizione all'elenco operatori economici e, quindi, ha provveduto alle operazioni istruttorie preliminari di verifica delle istanze pervenute, alla formazione dell'elenco e alla gestione dello stesso. L'elenco, in vigore dal primo giugno 2017, è aperto e ha validità triennale. L'ufficio Gare e appalti adempie agli obblighi di trasparenza di competenza dell'ufficio come richiesto dalla normativa in vigore e tutti i suoi aggiornamenti.

Comunicazione e relazioni esterne

L'ufficio ha lavorato solo per supportare le funzioni aziendali nell'attività di comunicazione istituzionale, fornendo il consueto supporto alle richieste d'informazioni (inquilini, richiesta dati e materiale), e solo su richiesta del direttore generale. La comunicazione sulle attività legate ai cantieri e alla società in genere viene svolta solo tramite l'ufficio stampa del Comune di Venezia per la realizzazione di schede e documenti sui cantieri in corso.

Tra le varie attività, l'ufficio aggiorna il sito internet, confeziona la rassegna stampa, predispone la cartellonista, cura la redazione del bilancio, presidia il numero verde, su indicazione del direttore generale realizza power point, relazioni e comunicati per il sindaco e gli assessorati, gestisce la cartella condivisa con l'ufficio gare e appalti relativa ai lavori pubblici. All'interno del sito è stata inoltre realizzata la nuova sezione *società trasparente*, che viene aggiornata su input del direttore generale. Nell'ambito dei rapporti con la stampa, sono stati organizzati i sopralluoghi e le interviste di una televisione giapponese e una francese. Nel mese di aprile è stata organizzata una puntata della serie televisiva "Lavori sporchi" con Chef Rubio. Inoltre, l'ufficio collabora con altra società: nel corso dell'anno, insieme all'ufficio Relazioni esterne di Veritas, è stato predisposto il volume "Dieci anni di Veritas" ed è stata fornita assistenza alla Fondazione agenzia sviluppo Venezia relativamente alla realizzazione e inserimento di testi per il sito internet, la predisposizione di una brochure informativa in lingua italiana e inglese.

Relazioni con il pubblico

Le relazioni con il pubblico sono un'attività gestita sia attraverso una struttura di *front-office* dedicata ai cittadini (Urp), sia attraverso dei numeri verdi dedicati ai diversi settori aziendali.

Urp – sportello per richieste informazioni e reclami

Lo sportello Urp della società è aperto su appuntamento dal lunedì al venerdì, dalle 9 alle 12, e funziona da punto di contatto al pubblico per:

- la gestione/risoluzione delle problematiche amministrative connesse alla residenza (discutere il proprio contratto di locazione e fare richieste di manutenzione), la parte numericamente più cospicua dei contatti;
- la gestione delle problematiche tecniche segnalate dai cittadini inerenti gli interventi di manutenzione urbana e di edilizia, compresa la gestione territoriale.

L'Urp opera accogliendo, registrando e smistando le segnalazioni nell'ambito di tali settori pervenute sia dai cittadini che si presentano allo sportello, sia in forma scritta (e-mail, lettere, fax). Tale attività viene presidiata con un sistema di registrazione informatizzato, tramite il quale è possibile monitorare il ciclo di vita delle segnalazioni pervenute.

Nel 2017 è stata svolta l'usuale attività di presidio dello sportello con 2.745 accessi e una media di 12 presenze giornaliere.

Le attività dell'Urp, per quanta riguarda il settore Manutenzione residenza, vengono presidiate dai tecnici specializzati nella manutenzione degli alloggi. In questo settore, nel 2017 Insula ha recuperato 143 alloggi dal conduttore per fine locazione e si sono registrati 1.947 contatti telefonici (richieste manutenzioni, solleciti ecc.).

12 presenze
in media al giorno
143 recuperi alloggi
1.947 telefonate
per manutenzione alloggi
2.745 accessi/anno
allo sportello Urp

Numeri verdi per richieste informazioni e reclami

Il contatto telefonico con i cittadini viene gestito attraverso tre numeri verdi dedicati ai principali settori. Tutte le modifiche all'albero del risponditore dei tre numeri verdi per contattare l'Urp (800 311 722 manutenzione edilizia residenziale e gestione locazioni – 800 11 11 72 disservizi a

viabilità e fognature pubbliche – 800 894 322 amministrazioni condominiali e inquilini amministrati) sono gestite da Rest insieme al Contact center e ai tecnici di Veritas. Le modifiche sono richieste in occasione delle chiusure aziendali e della modifica dei reperibili delle Gestioni territoriali.

	chiamate entrate	chiamate risposte	totale tempo conversato (minuti)	tempo medio attesa (secondi)
guasti	1.641	1.497	7.650	60
condomini	1.464	1.271	6.221	53
call back condomini	20	19	104	–
contratti	11.076	9.527	37.759	54
call back contratti	458	458	1.448	–
centralino	393	286	989	80
manutenzione	6.266	3.681	21.266	180
totale	21.318	16.739	75.437	85

Portale Iris del Comune di Venezia

Iris è il portale del Comune di Venezia dove i cittadini possono segnalare i problemi di manutenzione urbana. Dal 2014 le segnalazioni Iris aprono – senza l'intervento di un operatore dell'Urp – gli eventi in Mimuv, applicativo aziendale per le attività di manutenzione urbana. Nel corso del 2017 sono state chiuse 392 segnalazioni.

Personale e organizzazione

Nel corso del 2017 è continuato il processo di riorganizzazione della società, iniziato nel 2012 con la revisione e il trasferimento di alcune figure e funzioni aziendali. In tal senso, sono continuati i distacchi di personale e le cessioni di contratti di lavoro – verso le società partecipate del Comune di Venezia Veritas, Avm e Pmv – che al 31 dicembre erano 23 unità.

Nel 2017 le retribuzioni dei dipendenti della società sono state adeguate all'aumento contrattuale previsto a livello nazionale per il comparto del terziario.

Per quanto attiene la fruizione di tutto il monte ore ferie di competenza annuale, che era già stata oggetto di un accordo sottoscritto con le rappresentanze sindacali nel 2012, si è proceduto, come fatto negli anni precedenti, a indirizzare il personale a ottemperare all'indicazione tenendo conto delle esigenze degli uffici.

L'organico medio annuo – comprensivo dei distacchi e delle aspettative – è pari a 71,33 addetti con una riduzione del 6,8% rispetto l'anno precedente (76,58 addetti al 31/12/2016). La ripartizione per qualifica contrattuale è la seguente:

- Ripartizione dipendenti per qualifica contrattuale (26 laureati e 42 diplomati).
- Il dimensionamento dell'organico (33 donne e 35 uomini).

qualifica	organico al 31/12/2016	organico al 31/12/2017	delta	organico medio 2017
dirigenti	2	2		2
quadri	13	12	-1	13
impiegati	58	54	-4	56
totale	73	68	-5	71

qualifica	personale a ruolo al 31/12/2017	personale distaccato	aspettative/ maternità	personale in forza	di cui part-time
dirigenti	2			2	
quadri	12	3		9	
impiegati	54	20	1	33	13
totale	68	23	1	44	13

Il costo del personale per il 2017 è stato di 3.873.656 euro (4.192.280 euro nel 2016); inoltre, sono stati sostenuti 62.670 euro di costi per addestramento e aggiornamento, assicurazione personale, spese trasferta e servizi sostitutivi della mensa. Il costo medio pro-capite al netto dei costi vari sopra citati è stato di 54.306 euro, con un -0,01% rispetto al 2016. Si rammenta che trattasi costo aziendale lordo, Ccnl commercio, e per un orario a tempo pieno di 40 ore settimanali.

Dal punto di vista gestionale, al 31 dicembre 2017 l'organico della società – comprensivo di 23 distacchi e di 1 aspettativa – era di 68 dipendenti, diminuito di 5 unità rispetto al 2016 in quanto nel 2017 sono stati ceduti ad altre società del gruppo del Comune di Venezia i contratti di lavoro di cinque dipendenti (un quadro e quattro impiegati), dopo un periodo di distacco di circa due anni. Si segnala, inoltre, che dall'1 gennaio 2018 sono stati ceduti i contratti di lavoro di 3 risorse (un quadro e due impiegati) ad altre società del gruppo del Comune di Venezia, dopo un periodo di distacco.

Nel corso del 2017 è stata prorogata l'aspettativa non retribuita a un dipendente, che era stata concessa nel 2016; sono stati modificati due rapporti di lavoro da full-time a part-time, a seguito di un periodo di maternità.

Per quanto riguarda la formazione, nel corso del 2017 il personale di Insula ha partecipato complessivamente a circa 436 ore di formazione. La contrazione della capacità di spesa ha indotto a contenere il numero di attività formative per il personale interno, oltre a privilegiare la scelta, per il personale tecnico, di partecipare a corsi di aggiornamento gratuiti – organizzati dagli ordini professionali – necessari per il mantenimento delle abilitazioni. Per il personale di Gare e appalti sono stati organizzati corsi in riferimento alle nuove normative previste per gli appalti.

Sistema di gestione qualità

La società mantiene, anche grazie anche al service con il socio Veritas, la certificazione del sistema di gestione della qualità.

Coerentemente, durante l'esercizio sono state svolte tutte le attività necessarie e conseguenti, quali le visite periodiche, di audit, l'analisi delle procedure, l'adeguamento delle stesse in coerenza con le periodiche modifiche all'assetto organizzativo. Prosegue la revisione delle procedure ai sensi della nuova versione della norma Iso 9001-2015, attraverso l'adozione dei primi regolamenti che inglobano e sostituiscono una parte delle procedure.

Nel frattempo viene mantenuta la certificazione di conformità alla norma Iso 9001-2008 per il seguente campo di applicazione: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, nuova costruzione del patrimonio edilizio e della viabilità urbana e realizzazione di opere di urbanizzazione del Comune di Venezia in qualità di stazione appaltante. Progettazione e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori e collaudo. Gestione e amministrazione degli immobili di edilizia residenziale del Comune di Venezia.

Attività ai sensi del dlgs 231/2001

La società è dotata di *Modello di organizzazione e gestione* ai sensi del dlgs 231/2001 e s.m.i., integrato con la sezione relativa alla previsione della corruzione e dalle previsioni necessarie ad ottemperare a tutti gli obblighi di trasparenza.

Durante l'esercizio 2017 infatti è stata integralmente rivista la parte speciale del modello, introducendo gli aggiornamenti richiesti dalla delibera ANAC n. 1134 del 2017.

È stata aggiornata anche l'analisi degli elementi di rischio oggettivo che possono interessare l'attività della società.

Il *Codice disciplinare* è adottato ed esposto in tutte le sedi della società.

Il *Codice etico* è conforme al Codice generale di cui al dpr 62/2013, alle linee guida di cui alla delibera Civit/Anac 75/2013 e al *Codice di comportamento* interno dei dipendenti del Comune di Venezia approvato con delibere di Giunta comunale 3/2013 e 21/2014.

L'Organismo di vigilanza, ancorché decorsi i termini di durata del suo mandato, ha continuato ad operare per tutto l'esercizio, in attesa dell'insediamento del nuovo organismo.

È stata verificata la puntuale osservanza di tutti gli adempimenti richiesti della normativa in materia di trasparenza e di prevenzione della corruzione.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e controllate dalla controllante

Rapporti con imprese controllanti

Il Comune di Venezia, socio di maggioranza, esercita attività di direzione e coordinamento.

Lo Statuto della società prevede l'esercizio da parte dell'ente del controllo analogo, che viene puntualmente svolto attraverso azioni di direzione, verifica e coordinamento.

Tutte le strategie e politiche aziendali sono pertanto preventivamente concordate con il Comune, anche laddove l'attività della società è svolta a favore di altri soggetti del gruppo comunale.

Nel corso del 2017 sono naturalmente e fattivamente continuati i rapporti di collaborazione e di committenza con il socio Veritas.

Si segnala, infine, che la società non detiene, neanche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona, azioni proprie e quote o azioni della controllante.

Rapporti con altre imprese partecipate

Insula partecipa con una percentuale del 3% alla società comunale Venis spa.

Con questo soggetto nel corso dell'esercizio sono proseguiti, in maniera più limitata rispetto agli anni scorsi, i rapporti di collaborazione reciproca e di committenza, regolati da appositi contratti di *service*.

Insula ottemperando alle direttive del Comune di Venezia affida a Venis tutte le possibili attività di sviluppo e ottimizzazione sw.

Insula detiene il 15% della società consortile Porto Marghera servizi ingegneria, acquisita nel corso del 2006; tale partecipazione, per la quale negli esercizi precedenti era stata deliberata la volontà di cessione, è detenuta nell'ambito dei compiti statutari della società a supporto delle attività previste dalla legge speciale per Venezia per il disinquinamento e il risanamento della laguna.

Alla fine del 2017 è stato compiuto da parte dell'assemblea di Pmsi un atto importante per permettere, a breve, la sua liquidazione, vale a dire la cessione ai soci di tutto il cedito vantato dalla società nei confronti di Sifa. Durante il 2018, pertanto, potranno essere compiuti ulteriori passi utili alla definitiva liquidazione della società, fermo restando che Insula continua a proporre la cessione della propria quota a tutti i possibili acquirenti.

Evoluzione prevedibile della gestione

Gli elementi di programmazione disponibili alla società riguardano l'ammontare complessivo di nuovi affidamenti di lavori pubblici, per un valore complessivo di poco inferiore ai 30 milioni di euro. L'effettivo valore della produzione, tuttavia, dipenderà dalla capacità della struttura di trasformare tali affidamenti in progetti e cantieri, e dalla collaborazione dell'Amministrazione circa i tempi di approvazione, le indicazioni progettuali, la tempestività degli impegni di spesa.

Sono in linea con gli esercizi trascorsi le prospettive e le previsioni relative alla gestione della residenza pubblica, area di attività per la quale è stato nuovamente e univocamente riconosciuto il ruolo essenziale della società.

Sono in linea anche le previsioni relative agli altri servizi minori che la società svolge per il Comune, quale l'attività di gittamento dei ponti votivi e l'ausilio nelle pratiche per la manomissione del suolo pubblico veneziano, con il mantenimento in questo caso dell'incremento del canone del servizio.

Tali previsioni sono svolte in base all'assunto che il rinnovo degli affidamenti in scadenza alla fine del 2018 avvenga senza rilevanti peggiorative novità e mantenendo l'attuale sistema di remunerazione complessivo, composto da percentuali di quadri economici riconosciute a copertura dei costi del personale e generali e da canoni fissi a fronte della fornitura di servizi.

Continuerà l'impegno intrapreso dalla società nell'offrire *service* tecnici a tutte le società del gruppo Comune di Venezia, ai propri soci, ai comuni dell'ambito della Città Metropolitana e in genere a soggetti pubblici.

Adempimenti ex art. 6 dlgs. 175/2016 e andamento della gestione economica, finanziaria e patrimoniale

La società ha implementato, nel corso degli anni, un sistema di gestione della programmazione e controllo atto a valutare e interpretare eventuali segnali di rischio di crisi aziendale.

Mensilmente la società opera delle verifiche sull'andamento delle attività di cantiere utili ad evidenziare gli scostamenti economici e così porre in essere possibili azioni correttive; con periodicità trimestrale la società produce e aggiorna report di consuntivazione sull'andamento societario e, semestralmente, previsioni annuali di andamento economico.

Viene inoltre costantemente monitorato l'andamento dei flussi finanziari, tenuto in considerazione della forte dipendenza di essi dalla capacità di erogazione del Comune di Venezia.

Si segnala, in questo senso, che nel corso dell'anno i rapporti con il principale committente si sono normalizzati e i flussi finanziari in entrata hanno mantenuto una costanza tale da poter operare una soddisfacente programmazione degli impegni verso fornitori e istituti di credito.

Per quanto richiesto dall'art. 6 comma 3 del dlgs 50/2016 informiamo che, valutate le dimensioni societarie e la tipologia delle attività svolte, non è stato ritenuto opportuno integrare i regolamenti esistenti con un documento volto a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza.

Non è stato altresì ritenuto necessario, avuto riguardo alle dimensioni dell'organizzazione societaria e alla tipologia dell'attività svolta, anche per ragioni di costo e di divieto di incremento dell'organico, l'istituzione di un ufficio di controllo interno, né la redazione di un programma di responsabilità sociale d'impresa. Sono adottati e costantemente aggiornati il *Codice etico* e il *Codice disciplinare*.

Di seguito l'evidenza di alcuni rilevanti indicatori della gestione e il loro trend storico. Vengono riportate le interpretazioni di tali indici e specifiche riclassificazioni del bilancio dirette a mettere in luce criticità e scostamenti utili alla governance e per valutare eventuali rischi di cui all'art. 6 comma 2 dlgs 175/2016.

Andamento generale dell'anno

Nel 2017 i principali fattori che hanno influenzato l'andamento gestionale si possono ricondurre a una scarsa quantità di affidamenti per tutta la prima parte dell'anno. Affidamenti che non sono stati sufficienti al mantenimento di un livello di manutenzione adeguata alle esigenze della città e che come conseguenza diretta hanno avuto il consolidamento di un risultato economico critico relativamente al primo semestre 2017. Nella seconda parte dell'anno, l'intervenuta prospettiva di assegnazione di consistenti fondi destinati al cosiddetto "Patto per le Città" ha generato per la società incarichi per attività tecniche progettuali, funzionali a una eventuale successiva assegnazione di interventi a partire dal 2018.

Permane l'importante sostegno dal parte del socio Veritas che – attraverso assegnazione di incarichi tecnici e professionali, utilizzo consistente di personale Insula in distacco, fornitura di service relativi a servizi generali, assegnazione di spazi locati utili alla sede societaria e operativa – contribuisce a quel supporto vitale al mantenimento in equilibrio della gestione.

La redditività della produzione caratteristica di cantiere nel 2017 è stata di 1.595 migliaia di euro (con riferimento ai settori Lavori pubblici, ponti e Manutenzioni erp), segnando una drastica riduzione rispetto a quanto realizzato nel 2016, che è stata pari a 2.377 migliaia di euro.

Di contro, il margine generato dalle attività relative a prestazioni di servizi (comprensivo dei service, dei distacchi e delle attività progettuali) nel 2017 è stato di migliaia 3.565 di euro, contro

2.873 migliaia di euro del 2016. Tale differenza è data proprio dal fatto che nel 2017 sono stati assegnati importanti incarichi progettuali (“Patto per le Città”) oltre all’incremento dei proventi per distacchi e alla conferma dei service vari contrattualizzati principalmente dal Comune e da Veritas.

Si conferma, pertanto, la tendenza societaria a riuscire a reperire tutta la marginalità necessaria al suo funzionamento in attività tecniche o collaterali rispetto a quelle che avevano giustificato la sua nascita.

Spostando invece l’analisi ai costi di funzionamento, il consuntivo 2017 si assesta a circa 5,16 milioni di euro che, rispetto ai 5,67 milioni di euro del 2016 diminuisce del 9,1%. Se consideriamo anche i minori costi a seguito del personale transitoriamente distaccato, lo stesso dato si assesta a 3,9 milioni di euro rispetto ai 4,4 milioni di euro del 2016.

I risultati economici conseguiti nel 2017 sono esposti nel prospetto seguente, dove sono riportate anche le variazioni in termini assoluti e percentuali riferite ai valori dell’esercizio precedente.

■ **TABELLA 1A**

Conto economico riclassificato (in euro).

I numeri fra parentesi quadre [x] fanno riferimento alle voci del conto economico, redatto secondo lo schema indicato dal codice civile.

descrizione	2017	2016	variazione assoluta 2017-2016	variazione % 2017-2016
produzione [1, 3, 5]	16.167.466	19.443.582	(3.276.115)	(16,8)
costi per acquisizioni esterne [6, 7, 8, 14]	(12.130.616)	(15.307.166)	3.176.549	(20,8)
valore aggiunto	4.036.850	4.136.416	(99.566)	(2,4)
costi per il personale [9]	(3.873.656)	(4.192.280)	318.624	(7,6)
marginale operativo lordo	163.194	(55.864)	219.058	(392,1)
ammortamenti e svalutazioni [10]	(47.943)	(128.631)	80.688	(62,7)
accantonamenti [12]	(119.641)	(136.256)	16.615	(12,2)
marginale operativo netto	(4.390)	(320.751)	316.361	(98,6)
proventi finanziari netti e rettifiche di valore [16-17+18]	2.403	(74.845)	77.248	(103,2)
risultato lordo	(1.987)	(395.596)	393.609	(99,5)
imposte [22]	30.372	(39.334)	69.706	(177,2)
risultato netto [23]	28.386	(434.930)	463.315	(106,5)

Passando all’analisi dei volumi complessivi di produzione, nel 2017 i ricavi aziendali, pari a 16.167 migliaia di euro, sono diminuiti del 16,8% rispetto ai 19.444 migliaia di euro del 2016.

Di tale importo, 12.074 migliaia di euro si riferiscono nel 2017 ad attività caratteristica su cantieri finanziati dal Comune di Venezia (contro i 16.237 del 2016) dove per il 20% attiene a interventi manutentivi su alloggi Erp e il rimanente 80% ad attività su infrastrutture, viabilità e gittamento ponti. La differenza, pari a migliaia 4.093 di euro, si riferisce a proventi per distacchi, servizi amministrativi, service tecnici erogati o proventi vari e di carattere straordinario.

I costi per le opere e tutti i servizi appaltati al mercato, che includono anche i lavori relativi ai cantieri finanziati dal Comune di Venezia, ammontano a 11.009 migliaia di euro.

Il valore aggiunto è stato di 4.037 migliaia di euro, minore del 2,4% rispetto al 2016, al quale si contrappongono costi per il personale per 3.874 migliaia di euro.

Ne consegue un margine operativo lordo positivo che ammonta a 164 migliaia di euro, con un sostanziale miglioramento rispetto al 2016, anche per l’importante diminuzione dei costi del personale.

Nella tabella sottostante sono evidenziati alcuni indicatori di efficienza produttiva. I dati di quest’anno segnalano un miglioramento dei valori assoluti rispetto agli anni precedenti. Ciò in quanto nel 2017 si registra una redditività maggiore della produzione rispetto a una diminuzione della stessa in valore assoluto. Contemporaneamente, il dato FTE passa da 71,4 del 2016 a 65,03 FTE del 2017, con effetto rilevante sugli indicatori in questione. Si segnala che tale ultimo dato include 23 dipendenti distaccati (20,35 FTE).

■ **TABELLA 1B**

Indicatori di efficienza produttiva (in euro).

descrizione	2017	2016	2015	2014	2013
valore aggiunto per dipendente	62.077	57.953	59.981	60.854	53.816
marginale di contribuzione per testa	79.320	75.088	80.984	76.558	75.059
incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione	24,9%	21,3%	23,3%	22,0%	22,5%

Tornando alla tabella del conto economico riclassificato, gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 48 migliaia di euro mentre gli accantonamenti ai fondi rischi sono pari a 120 migliaia di euro. Ne consegue un margine operativo netto negativo di 4 migliaia di euro.

La gestione finanziaria del 2017 ha generato un flusso finanziario netto positivo di 2 migliaia di euro. Tale importo, raffrontato con il dato dell'anno scorso, è migliorativo di 77 migliaia di euro a seguito di oneri finanziari straordinari pagati nel 2016 non ripetuti nel 2017. Ne deriva un risultato lordo ante imposte negativo di 2 migliaia di euro e sul quale i proventi da tassazione, derivanti da imposte anticipate superiori alle imposte correnti, portano a un risultato netto positivo che ammonta a 28 migliaia di euro.

Il cash flow, inteso come sommatoria tra il risultato netto e i costi non finanziari, e rappresentante la capacità della gestione aziendale di produrre reddito operativo, risulta positivo e pari a 210 migliaia di euro, con uno scostamento in positivo rispetto al 2016 di 368 migliaia di euro. Tuttavia, dal rendiconto finanziario emerge che nell'anno 2017 la gestione ha assorbito disponibilità liquide, principalmente a seguito della diminuzione dei debiti verso fornitori e verso gli istituti di credito (le altre variazioni rilevanti del rendiconto sono riclassificazioni patrimoniali a seguito della chiusura contabile di importanti interventi).

La situazione patrimoniale-finanziaria della società è esplicitata nelle tabelle seguenti di riclassificazione dello stato patrimoniale e di indicatori finanziari/patrimoniali.

Per quanto riguarda la situazione patrimoniale della società, l'indice relativo al rapporto tra il capitale netto e i debiti a medio/lungo termine da un lato e l'importo delle immobilizzazioni operative dall'altro (ossia escluse le partecipazioni aventi natura finanziaria) si conferma invariato rispetto il 2016 (19,3). Tale indicatore è influenzato dalle quote di mutuo a lungo termine sottoscritte per il finanziamento della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio e dell'ex istituto Stefanini a Mestre. Escludendo tali quote (in quanto mutui erogati per la realizzazione di lavori in corso su ordinazione), ma includendo il mutuo per il Piruea, l'indicatore sarebbe pari a 2,2 (normalizzato).

Per quanto riguarda gli indicatori di dipendenza finanziaria, si segnala che l'indice relativo ai mezzi di terzi sul totale impieghi rimane sostanzialmente invariato rispetto agli anni precedenti (0,9). Per quanto relativo l'indice di disponibilità (rapporto tra l'attivo a breve e le passività correnti), rispetto al 2016 (1,7) passa a 1,1. Va rilevato che nella costruzione di questo indice sono stati esclusi i crediti esigibili oltre l'anno verso la controllante che derivano dalla conclusione nell'esercizio di alcuni interventi finanziati con i mutui pluriennali garantiti dal Comune di Venezia. Proprio la variazione consistente di questo valore ha portato allo scostamento dell'indice rispetto al 2016. Va inoltre considerato che le disponibilità liquide presenti a fine anno sono quasi esclusivamente relative alle economie derivati dagli interventi ultimati e finanziati con i citati mutui pluriennali oltre alle riscossioni dei fitti Erp non ancora riversate al Comune.

Migliora l'erogazione di liquidità da parte dell'Amministrazione comunale anche per la cessata presenza di vincoli dettati dal patto di stabilità. Come conseguenza di ciò è stata la mancanza di cessioni di credito, come per l'anno 2016, oltre all'assenza di oneri finanziari di altra natura per esigenze di cassa.

Analizzando gli indici di indebitamento della società, il rapporto fra patrimonio netto e debiti onerosi rimane come per il 2016 a 0,1 e ugualmente il rapporto fra debiti onerosi e capitale investito si assesta all'88,9% e sostanzialmente non subisce variazioni rispetto all'anno precedente. Questo in quanto nel corso del 2017 non ci sono state operazioni particolari che hanno inciso sugli

aggregati interessati a questi rapporti. Rimane invariato il patrimonio netto che, a seguito del risultato prossimo al pareggio del 2017, passa da 4.222 mila euro alla fine del 2016 a 4.250 a fine 2017. Poiché il capitale sociale è pari a 3.706 mila euro, residuano riserve e utile per 544 mila euro. La posizione finanziaria netta è a debito per 27.851 migliaia di euro (28.763 nel 2016). La differenza rispetto al passato esercizio deriva dal rimborso delle quote di mutuo avvenute nel corso del 2017 che è stata maggiore rispetto alla diminuzione delle giacenze bancarie a fine dicembre.

La redditività sul capitale investito è praticamente nulla (0%), comunque si segnala un miglioramento rispetto allo scorso anno (-0,8%).

Vengono tralasciate analisi relative ad altri indici di redditività in quanto storicamente e per caratteristiche strutturali della società, sono tendenzialmente prossimi allo zero.

Migliora, infine, il rapporto dilazione incassi e dilazione pagamenti e anche i giorni medi di incasso rispetto al 2016.

Si segnala che, anche in ottemperanza all'informativa richiesta dall'art. 2428 comma 3 punto 6 bis del Codice civile, negli eventuali utilizzi temporanei di liquidità si è ricorso esclusivamente a depositi bancari, prestiti infragruppo e altri titoli a elevato grado di liquidità. L'obiettivo è quello di ottenere il maggior rendimento possibile, compatibilmente con un rischio minimale di perdita in conto capitale. Va infatti ricordato che la liquidità investita deriva dall'erogazione dei mutui Bei, che è dedicata ai soli interventi finanziati dai mutui a copertura della quota parte dei costi non ancora sostenuti. Vista la natura degli emittenti dei titoli/controparti, si ritiene minimo il rischio di insolvenza del debitore e di illiquidità e quindi non necessario ricorrere a strumenti di copertura.

Per quanto riguarda l'indebitamento finanziario, permane elevata la dimensione dei finanziamenti a lungo termine, ossia i mutui contratti per l'esecuzione di alcune opere da realizzare sul territorio (interamente garantiti da fidejussione del Comune di Venezia). In tutti i casi si tratta di finanziamenti a tasso fisso per i quali non sussiste un rischio tasso in quanto gli oneri finanziari sono contrattualmente riaddebitati all'Amministrazione comunale. Per quanto riguarda i finanziamenti bancari a breve (con la forma tecnica dell'anticipo su fatture), si precisa che sono stati tutti azzerati ormai da qualche anno. È in corso di estinzione il mutuo chirografario a tasso fisso della durata di 36 mesi per euro 600 mila contratto nel 2015, diretto a finanziare parzialmente l'acquisto degli immobili Piruea in via Bembo al Lido.

Non sono stati sottoscritti contratti derivati, né di natura speculativa, né a copertura di rischi su tassi o altri rischi finanziari.

Relativamente al rischio di credito nei confronti dei clienti, va ricordato che i crediti commerciali vantati dalla società sono quasi esclusivamente verso il Comune di Venezia.

■ **TABELLA 1C**
Cash flow (in euro).

descrizione	2017	2016	variazione assoluta 2017-2016	variazione % 2017-2016
risultato netto	28.386	(434.930)	463.316	(106,5)
ammortamenti e svalutazioni	47.943	128.631	(80.688)	(62,7)
accantonamento fondi	119.641	136.256	(16.615)	(12,2)
accantonamento trattamento di fine rapporto	14.046	12.273	1.773	14,4
totale	210.015	(157.770)	367.785	(233,1)

■ **TABELLA 1D**

Situazione patrimoniale riclassificata in base alla struttura finanziaria (in euro).

attività	2017	2016
immobilizzazioni materiali	1.971.903	2.002.079
immobilizzazioni immateriali	20.827	38.579
immobilizzazioni finanziarie	797.127	326.854
totale attivo immobilizzato	2.789.858	2.367.512
rimanenze di magazzino	24.542.749	55.772.210
crediti operativi	46.963.923	25.992.703
totale attivo circolante operativo	71.506.672	81.764.913
crediti e attività finanziarie	1.250.181	1.231.429
disponibilità liquide	5.048.233	5.832.691
totale attivo circolante finanziario	6.298.413	7.064.120
totale attivo	80.594.943	91.196.545
passività e patrimonio netto	2017	2016
patrimonio netto	4.249.988	4.221.603
fondo imposte differite	0	0
fondo rischi e oneri	305.715	242.641
fondo Tfr	663.425	681.814
debiti operativi	41.226.521	50.223.322
totale passivo di terzi operativo	42.195.660	51.147.778
debiti finanziari a medio lungo	32.518.370	34.149.295
debiti finanziari a breve	1.630.925	1.677.870
totale passivo di terzi finanziario	34.149.295	35.827.165
totale passivo	80.594.943	91.196.545

■ **TABELLA 1E**

Situazione patrimoniale riclassificata in base al grado di liquidità (in euro).

attività	2017	2016
capitale circolante netto	7.558.251	32.618.718
attività immobilizzate	29.866.466	6.409.908
ratei e risconti attivi	34.602	52.917
totale	37.459.318	39.081.544
passività	2017	2016
passività a m/l termine	33.181.795	34.831.109
patrimonio netto	4.249.988	4.221.603
ratei e risconti passivi	27.536	28.832
totale	37.459.318	39.081.544

■ **TABELLA 1F**

Indicatori finanziari.

Indicatore	2017	2016	2015	2014
patrimonio netto + debiti ml / totale imm. op. netti	19,3	19,6	19,6	43,7
passivo di terzi / totale impieghi	0,9	1,0	1,0	1,0
attività a breve / passività a breve	1,1	1,6	1,6	1,6
dilazione media clienti	98	268	282	385
dilazione media fornitori	291	176	215	268
patrimonio netto / debiti onerosi	0,1	0,1	0,1	0,1
debiti onerosi / capitale investito	88,9%	89,5%	88,9%	89,2%
marginale operativo netto / totale capitale investito	0,0%	(0,8%)	(0,1%)	0,1%

■ **TABELLA 1G**

Indicatori economico patrimoniali (in migliaia di euro).

Indicatore	2017	2016	2015	2014
valore della produzione	16.167	19.444	19.160	21.481
valore aggiunto	4.037	4.136	4.456	4.741
marginale operativo lordo	163	(56)	48	256
marginale operativo netto	(4)	(321)	(28)	25
ammortamenti e svalutazioni	48	129	71	213
cash flow	210	(158)	115	316
risultato d'esercizio	28	(435)	27	71
patrimonio netto	4.250	4.222	4.657	4.630
posizione finanziaria	(27.851)	(28.763)	(29.367)	(23.615)
totale attivo immobilizzato	2.790	2.368	2.506	1.330
capitale circolante operativo netto	30.280	31.542	32.398	28.004
debiti onerosi	34.149	35.827	37.445	38.242

Insula spa

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

importi in euro

dati anagrafici

sede in	VENEZIA
codice fiscale	02997010273
Numero Rea	VENEZIA271927
P.I.	02997010273
capitale sociale euro	3.706.000,00 i.v.
forma giuridica	società per azioni
settore di attività prevalente (ATECO)	
società in liquidazione	no
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
appartenenza a un gruppo	no
denominazione della società capogruppo	
paese della capogruppo	
numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Bilancio al 31 dicembre 2017

Stato patrimoniale: attivo

importi in euro

ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	20.828	38.579
totale immobilizzazioni immateriali	20.828	38.579
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.922.916	1.922.916
4) altri beni	48.987	79.163
totale immobilizzazioni materiali	1.971.903	2.002.079
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	83.178	83.178
d-bis) altre imprese	42.696	42.696
totale partecipazioni (1)	125.874	125.874
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	236.965	200.980
esigibili oltre l'esercizio successivo	434.288	0
totale crediti verso altri	671.253	200.980
totale crediti	671.253	200.980
totale immobilizzazioni finanziarie (III)	797.127	326.854
totale immobilizzazioni (B)	2.789.858	2.367.512
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	23.754.364	55.636.789
5) acconti	788.385	135.422
totale rimanenze	24.542.749	55.772.211
II) Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	257.645	746.668
totale crediti verso clienti	257.645	746.668
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.718.373	17.346.559
esigibili oltre l'esercizio successivo	27.736.912	4.227.114
totale crediti verso controllanti	44.455.285	21.573.673
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.397.922	2.612.819
totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.397.922	2.612.819
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	743.662	961.659
totale crediti tributari	743.662	961.659

ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
5-ter) imposte anticipate	38.349	0
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.509	28.705
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.949	16.262
totale crediti verso altri	36.458	44.967
totale crediti	46.929.321	25.939.786
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.250.181	1.231.429
totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.250.181	1.231.429
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.048.082	5.831.971
3) danaro e valori in cassa	151	720
totale disponibilità liquide	5.048.233	5.832.691
totale attivo circolante (C)	77.770.484	88.776.117
D) RATEI E RISCOINTI	34.602	52.917
TOTALE ATTIVO	80.594.944	91.196.546

Stato patrimoniale: passivo

importi in euro

PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	3.706.000	3.706.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	55.076	55.076
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	439.016	439.016
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
varie altre riserve	21.509	456.442
totale altre riserve	21.509	456.442
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	28.386	-434.930
perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	4.249.987	4.221.604
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) per imposte, anche differite	15.548	15.548
4) altri	290.167	227.093
Totale fondi per rischi e oneri (B)	305.715	242.641
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	663.425	681.814
D) DEBITI		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.630.925	1.677.827
esigibili oltre l'esercizio successivo	32.518.370	34.149.338
totale debiti verso banche (4)	34.149.295	35.827.165
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	755.143	54.669
totale acconti (6)	755.143	54.669
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.263.963	10.855.027
totale debiti verso fornitori (7)	7.263.963	10.855.027
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.373.943	37.391.967
esigibili oltre l'esercizio successivo	428.634	409.807
totale debiti verso controllanti (11)	31.802.577	37.801.774
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	634.777	576.501
totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti (11-bis)	634.777	576.501
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	150.321	265.824
totale debiti tributari (12)	150.321	265.824
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	192.193	252.500
totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	192.193	252.500
14) altri debiti		

PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
esigibili entro l'esercizio successivo	386.682	374.865
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.330	13.330
totale altri debiti (14)	400.012	388.195
totale debiti (D)	75.348.281	86.021.655
E) RATEI E RISCONTI	27.536	28.832
TOTALE PASSIVO	80.594.944	91.196.546

Conto economico

importi in euro

	31/12/2017	31/12/2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	46.466.498	16.780.023
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-31.882.424	1.032.764
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.583.392	1.630.797
totale altri ricavi e proventi	1.583.392	1.630.797
totale valore della produzione	16.167.466	19.443.584
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.243	3.892
7) per servizi	11.887.221	14.923.552
8) per godimento di beni di terzi	224.569	347.262
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	2.805.111	3.021.957
b) oneri sociali	852.883	933.427
c) trattamento di fine rapporto	212.624	233.105
e) altri costi	3.038	3.791
totale costi per il personale	3.873.656	4.192.280
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	17.850	18.548
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	30.093	40.767
d) svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	0	37.012
totale ammortamenti e svalutazioni	47.943	96.327
12) accantonamenti per rischi	119.641	136.256
14) oneri diversi di gestione	14.583	32.462
totale costi della produzione	16.171.856	19.732.031
differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-4.390	-288.447
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	3.402
totale proventi da partecipazioni (15)	0	3.402
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	5.367	5.144
totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.367	5.144
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	18.752	18.285
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	1.489.794	1.549.462
altri	26.519	37.784
totale proventi diversi dai precedenti	1.516.313	1.587.246
totale altri proventi finanziari	1.540.432	1.610.675
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.538.028	1.688.922
totale interessi e altri oneri finanziari	1.538.028	1.688.922
totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	2.404	-74.845
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE:		

	31/12/2017	31/12/2016
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	32.304
totale svalutazioni	0	32.304
totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	-32.304
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	-1.986	-395.596
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	7.977	39.334
imposte differite e anticipate	-38.349	0
totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-30.372	39.334
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	28.386	-434.930

Rendiconto finanziario

flusso reddituale con metodo indiretto

importi in euro

	esercizio corrente	esercizio precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
utile (perdita) dell'esercizio	28.386	(434.930)
imposte sul reddito	(30.372)	39.334
interessi passivi/(attivi)	(2.404)	78.247
(dividendi)	0	(3.402)
(plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile/(perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(4.390)	(320.751)
<i>rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
accantonamenti ai fondi	130.613	148.528
ammortamenti delle immobilizzazioni	47.943	59.315
svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	0	69.316
<i>totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	178.556	277.159
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	174.166	(43.592)
<i>variazioni del capitale circolante netto</i>		
decremento/(incremento) delle rimanenze	31.229.462	(979.658)
decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	489.023	177.163
incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(3.591.064)	303.781
decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	18.315	61.589
incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(1.296)	(1.351)
altri decrementi/(altri incrementi) del capitale circolante netto	(26.818.919)	1.243.760
<i>totale variazioni del capitale circolante netto</i>	1.325.521	805.284
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.499.687	761.692
<i>altre rettifiche</i>		
interessi incassati/(pagati)	2.404	(78.247)
(imposte sul reddito pagate)	(33.707)	(39.334)
dividendi incassati	0	3.402
(utilizzo dei fondi)	(85.928)	(104.600)
altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>totale altre rettifiche</i>	(117.231)	(218.779)
flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.382.456	542.913
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>immobilizzazioni materiali</i>		
(investimenti)	0	(426)
disinvestimenti	83	110.974
<i>immobilizzazioni immateriali</i>		
(investimenti)	(99)	(44.620)
disinvestimenti	0	0
<i>immobilizzazioni finanziarie</i>		
(investimenti)	(470.273)	(5.144)

	esercizio corrente	esercizio precedente
disinvestimenti	0	0
<i>attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(investimenti)	(18.752)	(18.285)
disinvestimenti	0	0
(acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(489.041)	42.499
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>mezzi di terzi</i>		
incremento/(decremento) debiti a breve verso banche	(46.902)	0
accensione finanziamenti	0	0
(rimborso finanziamenti)	(1.630.968)	(1.618.167)
<i>mezzi propri</i>		
aumento di capitale a pagamento	0	2
(rimborso di capitale)	(3)	0
cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
(dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.677.873)	(1.618.165)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(784.458)	(1.032.753)
effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
depositi bancari e postali	5.831.971	6.864.106
assegni	0	0
denaro e valori in cassa	720	1.338
totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.832.691	6.865.444
di cui non liberamente utilizzabili	0	0
disponibilità liquide a fine esercizio		
depositi bancari e postali	5.048.082	5.831.971
assegni	0	0
denaro e valori in cassa	151	720
totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.048.233	5.832.691
di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017

Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice civile.

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, e del risultato economico dell'esercizio. Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

CRITERI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi e i costi nel rispetto della competenza temporale, e indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza. In particolare, i costi sostenuti per il software acquistato all'esterno sono ammortizzati in tre anni a quote costanti; in cinque anni a quote costanti nel caso del sistema gestionale integrato, che oltre alle licenze a tempo indeterminato comprende i costi relativi allo studio e alla realizzazione personalizzata del sistema.

La durata dell'ammortamento dei costi sostenuti per migliorie su beni di terzi in locazione è effettuato considerando il periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

In particolare le immobilizzazioni non strumentali per l'attività della società, che costituiscono un investimento a carattere accessorio e meglio descritte nel proseguo del documento, non sono ammortizzate. Nello specifico, tali immobilizzazioni sono destinate alla gestione.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- investimenti non strumentali 0%
- attrezzatura per indagini 15%
- costruzioni leggere 20%
- macchinari, apparecchi e attrezzatura varia 15%
- arredamento 15%
- mobili e macchine ordinarie d'ufficio 12%
- macchine d'ufficio elettromeccaniche ed elettroniche 20%
- autovetture motoveicoli e simili 20%
- beni di modico valore 100%

Partecipazioni

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione. L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

Partecipazioni immobilizzate

Le partecipazioni immobilizzate, quotate e non quotate, sono state valutate attribuendo a ciascuna partecipazione il costo specificamente sostenuto.

Ai sensi dell'art. 2426, punto 3 del Codice civile, in presenza di perdite durevoli di valore, definite e determinate sulla base dell'OIC 21 par. da 31 a 41, si procede alla rettifica del costo.

Partecipazioni non immobilizzate

Le partecipazioni che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

Rimanenze

I lavori in corso su ordinazione, sia di durata inferiore ai 12 mesi che ultrannuale, ricorrendo le condizioni di cui all'OIC 23 par da 43 a 46, sono stati valutati adottando il criterio della percentuale di completamento, e pertanto sono stati iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati.

La percentuale di avanzamento è determinata in base al rapporto fra i costi sostenuti alla data di bilancio e i costi totali stimati di commessa, e quindi rapportata al totale dei ricavi stimati di commessa.

Gli acconti corrisposti dal committente in corso d'opera sulla base degli stati di avanzamento certificati, sono contabilizzati tra i ricavi, essendo certo il corrispettivo fatturato.

Gli acconti corrisposti dal committente in corso d'opera in modo svincolato dagli stati di avanzamento certificati, sono contabilizzati fra i debiti alla voce acconti o debiti verso controllanti.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione/origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del "fattore temporale" di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato. I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce “Crediti tributari” accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce ‘Imposte anticipate’ accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l’aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi/costi di competenza dell’esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi/costi sostenuti entro la chiusura dell’esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l’entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell’esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell’elemento temporale anche dell’eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell’esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell’esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell’esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Rappresentano le passività connesse agli accantonamenti per i trattamenti previdenziali integrativi e per le indennità una tantum spettanti a lavoratori dipendenti, autonomi e collaboratori, in forza di legge o di contratto, al momento della cessazione del rapporto.

L'accantonamento dell'anno è stato determinato, anche in base a stime, in modo da consentire il progressivo adeguamento del relativo fondo alla quota complessivamente maturata alla fine dell'esercizio.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati aggiornati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del "fattore temporale" di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'aggiornamento dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Con riferimento ai “Ricavi delle vendite e delle prestazioni”, si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell’OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi.

Informazioni sullo stato patrimoniale

Attivo

CREDITI VERSO SOCI

L'ammontare dei crediti vantati verso i soci per i versamenti dovuti alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad € 0 (€ 0 nel precedente esercizio), di cui € 0 richiamati.

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 20.828 (€ 38.579 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci delle immobilizzazioni immateriali sono descritti nella tabella sottostante.

I diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno fanno riferimento a software che sono ammortizzati in 3 anni, tranne le licenze e i costi capitalizzati relativamente al sistema gestionale, che sono ammortizzati in 5 anni.

	costi di impianto e di ampliamento	concessioni, licenze, marchi e diritti simili	altre immobilizzazioni immateriali	totale immobilizzazioni immateriali
<i>valore di inizio esercizio</i>				
costo	15.890	2.135.504	204.266	2.355.660
ammortamenti (fondo ammortamento)	15.890	2.096.925	204.266	2.317.081
valore di bilancio	0	38.579	0	38.579
<i>variazioni nell'esercizio</i>				
ammortamento dell'esercizio	0	17.850	0	17.850
altre variazioni	0	99	0	99
totale variazioni	0	-17.751	0	-17.751
<i>valore di fine esercizio</i>				
costo	15.890	2.135.603	193.789	2.345.282
ammortamenti (fondo ammortamento)	15.890	2.114.775	193.789	2.324.454
valore di bilancio	0	20.828	0	20.828

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 1.971.903 (€ 2.002.079 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci delle immobilizzazioni immateriali sono descritti nella tabella sottostante.

Gli investimenti dell'esercizio sono tutti riconducibili a costi per acquisizioni di beni imputati direttamente all'attivo patrimoniale, mentre le diminuzioni intervenute corrispondono alle cessioni avvenute nel 2017.

Per effetto dell'operazione immobiliare Piruea, tra i fabbricati non strumentali troviamo il costo di acquisto di due complessi immobiliari a Lido di Venezia composti originariamente da 28 appartamenti. Tali complessi sono stati acquisiti in forza di contratti sottoscritti con l'Amministrazione comunale, la quale ha ceduto a Insula i diritti d'opzione all'acquisto dal costruttore ad un prezzo calmierato. Scopo del contratto con l'Amministrazione comunale è la gestione del complesso per finalità di politiche a sostegno della residenza, attraverso dei bandi esperiti dall'assessorato Politiche della residenza. Non sono intervenute variazioni nell'anno. Tale immobilizzazione non viene ammortizzata in quanto considerata bene in gestione, con caratteristiche di patrimonialità non strumentale all'attività societaria per natura e destinazione. Per le stesse ragioni non viene scorporato il costo dei terreni.

Gli ammortamenti imputati nell'esercizio ammontano a € 30.093 e sono stati calcolati su tutti i cespiti ammortizzabili al 31/12/2017 applicando le aliquote evidenziate nei principi contabili e criteri di valutazione, ritenute rappresentative della vita tecnico-economica delle immobilizzazioni. Nessuna immobilizzazione ha subito rivalutazioni o svalutazioni nel corso del presente o dei precedenti esercizi.

	terreni e fabbricati	impianti e macchinario	altre immobilizzazioni materiali	totale immobilizzazioni materiali
<i>valore di inizio esercizio</i>				
costo	1.922.916	1.550.838	1.441.917	4.915.671
ammortamenti (fondo ammortamento)	0	1.550.838	1.362.754	2.913.592
valore di bilancio	1.922.916	0	79.163	2.002.079
<i>variazioni nell'esercizio</i>				
ammortamento dell'esercizio	0	40	30.053	30.093
altre variazioni	0	40	-123	-83
totale variazioni	0	0	-30.176	-30.176
<i>valore di fine esercizio</i>				
costo	1.922.916	1.496.840	1.311.686	4.731.442
ammortamenti (fondo ammortamento)	0	1.496.840	1.262.699	2.759.539
valore di bilancio	1.922.916	0	48.987	1.971.903

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 125.874 (€ 125.874 nel precedente esercizio). La composizione e i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella sottostante tabella.

Le partecipazioni si riferiscono:

- per € 42.696 alla partecipazione non qualificata (15%) nella società Porto Marghera servizi ingegneria scarl (Pmsi), acquisita nel corso del 2006. Tale partecipazione, precedentemente valutata al costo di acquisto e pari ad € 75.000 e svalutata nel corso del 2016 per € 32.304, non ha subito svalutazioni nel corso dell'anno in quanto non sono state riscontrate perdite durevole di valore;
- per € 83.178 al costo di acquisto di una partecipazione non qualificata (3%) di Venis spa, società appartenente al gruppo Comune di Venezia. Tale acquisizione è stata disposta attraverso un atto di indirizzo del Comune di Venezia nel 2014, finalizzato all'efficientamento delle proprietà comunali, mediante cessione di quote da Actv spa a favore di Insula, Ames e Vela del 3% ciascuna di Venis spa. La partecipazione non ha subito svalutazioni nel corso del presente o dei precedenti esercizi.

	partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	partecipazioni in altre imprese	totale partecipazioni
<i>valore di inizio esercizio</i>			
costo	83.178	42.696	125.874
valore di bilancio	83.178	42.696	125.874
<i>variazioni nell'esercizio</i>			
<i>valore di fine esercizio</i>			
costo	83.178	42.696	125.874
valore di bilancio	83.178	42.696	125.874

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 671.253 (€ 200.980 nel precedente esercizio). La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	importo nominale iniziale	fondo svalutazione iniziale	valore netto iniziale	accantonamenti al fondo svalutazione	utilizzi del fondo svalutazione
verso altri esigibili entro esercizio successivo	200.980	0	200.980	0	0
verso altri esigibili oltre esercizio successivo	0	0	0	0	0
totale	200.980	0	200.980	0	0

	(svalutazioni)/ ripristini di valore	riclassificato da/(a) altre voci	altri movimenti incrementi/ (decrementi)	importo nominale finale	fondo svalutazione finale	valore netto finale
verso altri esigibili entro esercizio successivo	0	0	35.985	236.965	0	236.965
verso altri esigibili oltre esercizio successivo	0	0	434.288	434.288	0	434.288
totale	0	0	470.273	671.253	0	671.253

La composizione dei crediti immobilizzati è la seguente:

- crediti verso società consociate per € 15.000: si riferiscono a un finanziamento soci infruttifero a favore della società Porto Marghera servizi ingegneria scarl effettuato nel corso del 2010;
- crediti verso compagnie assicurative per € 191.347: si riferiscono alla polizza collettiva di capitalizzazione finanziaria a premio unico, con rivalutazione annuale del capitale, sottoscritta con Bnl Vita a copertura parziale del Tfr dei dipendenti della società;
- crediti verso la società consortile per azioni SIFA per € 464.906. Tali crediti, del valore nominale di € 510.701 derivano da una cessione di crediti vantati verso SIFA effettuata da Porto Marghera servizi ingegneria alla fine del 2017 in compensazione del corrispondente credito vantato da Insula nei confronti di Porto Marghera servizi ingegneria e precedentemente rilevato nei crediti verso clienti. Contestualmente all'atto di cessione del credito, Insula ha sottoscritto un atto che prevede che il pagamento del credito da parte di SIFA avverrà in un arco temporale previsto di 10 anni, con corresponsione di interessi contrattuali al 2%. Si è pertanto provveduto ad attualizzare il credito al tasso del 4% (tasso ritenuto di mercato) rilevando un onere di attualizzazione pari ad € 45.794.

La variazione complessiva intervenuta nell'esercizio è pari ad € 470.273.

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi e la suddivisione per scadenza:

	valore di inizio esercizio	variazioni nell'esercizio	valore di fine esercizio	quota scadente entro l'esercizio	quota scadente oltre l'esercizio	di cui durata residua superiore a 5 anni
crediti immobilizzati verso altri	200.980	470.273	671.253	236.965	434.288	182.661
totale crediti immobilizzati	200.980	470.273	671.253	236.965	434.288	182.661

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 24.542.749 (€ 55.772.211 nel precedente esercizio). Come evidenziato nei principi di redazione, le rimanenze relative ai lavori in corso sono determinate da due differenti schemi di contabilizzazione a seconda della modalità di corresponsione degli acconti da parte del committente. Nel caso in cui le fatture di acconto corrispondano agli stati di avanzamento certificati, la rimanenza esprime la differenza fra l'avanzamento complessivo della commessa e quanto fatturato, che è registrato fra i ricavi gestione commessa nella voce A1 del conto economico.

Nel caso in cui gli acconti siano corrisposti in maniera indipendente dall'avanzamento, l'intero avanzamento è imputato a rimanenza, mentre gli acconti sono registrati nel passivo fra gli acconti o fra i debiti verso controllanti a seconda della natura del committente.

La variazione nell'esercizio è giustificata dalla conclusione di numerosi interventi per i quali sono stati corrisposti acconti indipendentemente dalla certificazione degli avanzamenti e per la conclusione degli interventi finanziati con i mutui BEI. Corrispondentemente si è registrato un notevole incremento dei ricavi per gestione commesse, come evidenziato nella parte della nota integrativa dedicata al conto economico.

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio
lavori in corso su ordinazione	55.636.789	-31.882.425	23.754.364
acconti	135.422	652.963	788.385
totale rimanenze	55.772.211	-31.229.462	24.542.749

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 46.929.321 (€ 25.939.786 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	esigibili entro l'esercizio successivo	esigibili oltre l'esercizio	valore nominale totale	(fondo rischi e svalutazioni)	valore netto
verso clienti	411.646	0	411.646	154.001	257.645
verso controllanti	16.806.941	27.736.912	44.543.853	88.568	44.455.285
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.397.922	0	1.397.922	0	1.397.922
crediti tributari	743.662	0	743.662		743.662
imposte anticipate			38.349		38.349
verso altri	25.509	10.949	36.458	0	36.458
totale	19.385.680	27.747.861	47.171.890	242.569	46.929.321

I crediti verso controllanti si riferiscono esclusivamente al Comune di Venezia, come committente dei lavori in corso su ordinazione e di altre attività. Tale voce accoglie i crediti per fatture emesse, i crediti per fatture da emettere relativi ad interventi in corso e interventi ultimati, crediti per anticipazioni su future vendite immobiliari cui la società è stata incaricata, crediti per costi sostenuti relativamente all'operazione immobiliare Piruea. Quest'operazione, oggetto di specifica convenzione, prevede che Insula, in un arco temporale delimitato, operi, attraverso mandato senza rappresentanza, delle operazioni di acquisto e vendita di immobili a prezzi convenzionati a soggetti indicati e nei tempi dettati dal Comune di Venezia. In questo senso le contabilizzazioni delle voci che riguardano l'operazione transitano per conto economico solamente per la parte relativa ai compensi e oneri stabiliti contrattualmente, mentre per quanto relativo alle poste oggetto di rendicontazione finale per esborsi e introiti sostenuti da Insula si prevede l'iscrizione rispettivamente tra i crediti e i debiti verso controllante e mandante dell'operazione.

L'incremento registrato dai crediti verso controllante (€ 22.881.612) è connesso alla conclusione di molti interventi per i quali fino al precedente esercizio i ricavi erano registrati fra il valore delle rimanenze. La parte di tali crediti scadenti oltre l'esercizio non viene valutata al costo ammortizzato, come indicato nei criteri di valutazione, in quanto è prevista una loro remunerazione ad un tasso effettivo in linea con quelli di mercato.

I crediti verso controllate dalle controllanti (tutti i soggetti sottoposti al controllo del Comune di Venezia) sono diminuiti complessivamente di € -1.214.897. Significativo in tal senso l'estinzione del credito verso la partecipata Venis per la cessione di palazzo Ziani.

I crediti verso clienti sono aumentati di € -489.023. Da rilevare che i crediti vantanti verso la partecipata Pmsi relativo a servizi prestati negli anni precedenti, sono stati estinti in seguito alla cessione a Insula dei crediti vantati dalla partecipata verso Sifa, con connessa riclassificazione di parte di tali crediti (€ 464.907) fra i crediti immobilizzati e soggetti ad attualizzazione (si veda in proposito quanto riportato nella sezione relativa ai crediti immobilizzati).

Per quanto riguarda la svalutazione dei crediti, si è ritenuto di non operare nuovi accantonamenti al fondo svalutazione crediti verso controllanti, in quanto si ritiene che il fondo sia adeguato al livello di rischio credito verso il Comune di Venezia. Per quanto riguarda invece il fondo svalutazione crediti verso clienti e verso controllate delle controllanti si ritiene che il valore di € 154.001 sia sufficiente a coprire il rischio di perdite di crediti verso tali soggetti, rilevando fra i ricavi diversi l'eccedenza degli stanziamenti degli anni precedenti.

I crediti tributari fanno riferimento per € 131.333 ad acconti corrisposti negli anni precedenti, e per € 612.329 a credito Iva. Per buona parte i crediti tributari sono compensabili nel corso del 2018.

Per quanto riguarda le attività per imposte anticipate, si evidenzia che si tratta di registrazioni effettuate nell'anno e fanno riferimento al differente valore fiscale rispetto a quello civilistico degli accantonamenti per rischi effettuati nell'anno e dei compensi verso amministratori non corrisposti nel 2017. Si ritiene ragionevole, stante il portafoglio di lavori affidati dal Comune di Venezia di cui si è data menzione nella relazione sulla gestione, che nei prossimi anni ci sia un imponibile fiscale sufficiente a recuperare le differenze temporanee che si riverteranno. Si ritiene prudentiale che tale ragionevole certezza non possa essere ancora conseguita per le perdite fiscali pregresse.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio	quota scadente entro l'esercizio	quota scadente oltre l'esercizio	di cui di durata residua superiore a 5 anni
crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	746.668	-489.023	257.645	257.645	0	0
crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	21.573.673	22.881.612	44.455.285	16.718.373	27.736.912	0
crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	2.612.819	-1.214.897	1.397.922	1.397.922	0	0
crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	961.659	-217.997	743.662	743.662	0	0
attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	38.349	38.349			
crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	44.967	-8.509	36.458	25.509	10.949	0
totale crediti iscritti nell'attivo circolante	25.939.786	20.989.535	46.929.321	19.143.111	27.747.861	0

Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.250.181 (€ 1.231.429 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella tabella sottostante.

Si tratta di un contratto di capitalizzazione sottoscritto nel 2010 mediante polizza denominata Axa Mps Investimento Più gestita da Axa Mps Vita. La variazione dell'anno è relativa alla rivalutazione di esercizio. La polizza consente di costituire un capitale rivalutabile annualmente in funzione del rendimento ottenuto dalla Gestione interna separata mpv12.

	valore di inizio esercizio	variazioni nell'esercizio	valore di fine esercizio
altri titoli non immobilizzati	1.231.429	18.752	1.250.181
totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.231.429	18.752	1.250.181

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 5.048.233 (€ 5.832.691 nel precedente esercizio). La composizione e i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella tabella sottostante.

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	5.831.971	-783.889	5.048.082
denaro e altri valori in cassa	720	-569	151
totale disponibilità liquide	5.832.691	-784.458	5.048.233

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 34.602 (€ 52.917 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio
ratei attivi	28.832	-1.296	27.536
risconti attivi	24.085	-17.019	7.066
totale ratei e risconti attivi	52.917	-18.315	34.602

Composizione dei ratei attivi:

descrizione	importo
interessi attivi verso controllante	27.536
totale	27.536

Composizione dei risconti attivi:

descrizione	importo
costi anticipati	3.598
manutenzioni, servizi diversi ecc.	3.468
totale	7.066

Informazioni sullo stato patrimoniale

Passivo e patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 4.249.987 (€ 4.221.604 nel precedente esercizio). Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce "Altre riserve":

	valore di inizio esercizio	attribuzione di dividendi	altre destinazioni	incrementi
capitale	3.706.000	0	0	0
riserva da soprapprezzo delle azioni	55.076	0	0	0
riserva legale	439.016	0	0	0
<i>altre riserve</i>				
varie altre riserve	456.442	0	-434.933	0
totale altre riserve	456.442	0	-434.933	0
utile (perdita) dell'esercizio	-434.930	0	434.930	0
totale patrimonio netto	4.221.604	0	-3	0

	decrementi	riclassifiche	risultato d'esercizio	valore di fine esercizio
capitale	0	0		3.706.000
riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0		55.076
riserva legale	0	0		439.016
<i>altre riserve</i>				
varie altre riserve	0	0		21.509
totale altre riserve	0	0		21.509
utile (perdita) dell'esercizio	0	0	28.386	28.386
totale patrimonio netto	0	0	28.386	4.249.987

descrizione	importo
riserva facoltativa	21.510
riserva da arrotondamento	-1
totale	21.509

Il capitale sociale al termine dell'esercizio ammonta ad € 3.706.000 ed è costituito da 370.600 azioni ordinarie del valore nominale di euro 10 cadauna. Il Comune di Venezia possiede 267.328 azioni (pari al 72,14% del capitale), Veritas 91.660 azioni (24,73% del capitale), Avm 7.412 azioni (2% del capitale) e Immobiliare veneziana srl 4.200 azioni (1,13% del capitale). L'ultima variazione è l'entrata nella compagine sociale di Immobiliare veneziana srl a seguito dell'acquisizione integrale delle quote da Regione Veneto avvenuta il 17 aprile 2014.

Il fondo sovrapprezzo delle azioni, pari ad € 55.076, è quanto residua dal sovrapprezzo collegato all'aumento del capitale sociale del 2008 e sottoscritto dal Comune di Venezia.

La riserva legale, pari ad € 439.016, non avendo raggiunto il quinto del capitale sociale, non è disponibile se non per la copertura di eventuali perdite.

Disponibilità e utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del Codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuitività, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	importo	origine/natura	possibilità di utilizzazione	quota disponibile	riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
capitale	3.706.000	capitale		0	0	0
riserva da sovrapprezzo delle azioni	55.076	capitale	A-B	55.076	0	0
riserva legale	439.016	utili	B	0	0	0
<i>altre riserve</i>						
varie altre riserve	21.509	utili	A-B-C	21.509	434.930	0
totale altre riserve	21.509	utili		21.509	434.930	0
totale	4.221.601			76.585	434.930	0
quota non distribuibile				55.076		
residua quota distribuibile				21.509		

legenda

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 305.715 (€ 242.641 nel precedente esercizio). La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	fondo per imposte anche differite	strumenti finanziari derivati passivi	altri fondi	totale fondi per rischi e oneri
valore di inizio esercizio	0	15.548	0	227.093	242.641
<i>variazioni nell'esercizio</i>					
accantonamento nell'esercizio	0	0	0	119.641	119.641
utilizzo nell'esercizio	0	0	0	56.567	56.567
totale variazioni	0	0	0	63.074	63.074
valore di fine esercizio	0	15.548	0	290.167	305.715

Nella tabella seguente viene fornito il dettaglio relativo ai fondi per imposte anche differite:

	fondo imposte	totale fondi per imposte anche differite
valore di inizio esercizio	15.548	15.548
accantonamenti nell'esercizio	0	0
utilizzo nell'esercizio	0	0
valore di fine esercizio	15.548	15.548

Il fondo imposte è connesso con un contenzioso con l'Agenzia delle entrate ed è relativo agli avvisi di accertamento ricevuti nel corso del 2008 a seguito dell'attività di verifica eseguita dalla Guardia di finanza nel 2007. Tali avvisi hanno riguardato il mancato riconoscimento dell'aliquota iva agevolata al 10% sull'addebito al Comune di Venezia della remunerazione per le attività di coordinamento effettuate (fee) per gli anni 2001-2005 e il mancato riconoscimento della deducibilità di alcuni costi dalle imposte dirette per l'anno 2005. L'importo complessivo degli avvisi di accertamento fra maggiori imposte, sanzioni e interessi è stato pari a migliaia di euro 2.319. In relazione ai citati accertamenti, l'agente di riscossione ha notificato delle cartelle di pagamento nell'agosto 2009 per un importo totale di migliaia di euro 698. Il dibattimento avvenuto sia in commissione provinciale tributaria, sia in appello ha interamente accolto la posizione della società. Il ricorso dell'Agenzia delle entrate contro la sentenza d'appello è stato dibattuto presso la Corte di Cassazione il giorno 24 novembre 2017. Ad oggi non si conosce l'esito del dibattimento.

In virtù dei citati esiti delle commissioni tributarie e del risultato positivo ottenuto nel caso dell'analogo contenzioso dell'incorporata Edilveneziaspa (dove l'Agenzia delle entrate ha deciso di non ricorrere in Cassazione), si ritiene sufficiente il valore del fondo imposte a inizio esercizio, connessi con la mancata deducibilità dalle imposte dirette di alcuni costi sostenuti nel 2005. Conseguentemente non sono stati effettuati accantonamenti nell'anno.

Non è presente il "Fondo per imposte differite", in quanto non se ne sono realizzati i presupposti.

Nella tabella seguente viene fornito il dettaglio relativo agli altri fondi:

	fondo rischi	fondo rischi e oneri su commessa	totale altri fondi
valore di inizio esercizio	130.195	96.898	227.093
accantonamenti nell'esercizio	22.743	96.898	119.641
utilizzo nell'esercizio	56.567	0	56.567
valore di fine esercizio	96.371	193.796	290.167

Il fondo rischi diversi è iscritto in via prudenziale a copertura di possibili oneri emergenti da controversie e contenziosi e riguarda integralmente le potenziali spese legali e risarcimenti derivanti dall'esecuzione degli interventi sul territorio e altre attività operative svolte dalla società.

Il fondo rischi ed oneri su commessa è iscritto in via prudenziale a copertura di rischi contrattuali nella gestione delle commesse e per le passività potenziali emergenti dal mancato riconoscimento di parte degli importi che costituiscono la valorizzazione delle rimanenze finali dei lavori in corso di esecuzione.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 663.425 (€ 681.814 nel precedente esercizio). La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
valore di inizio esercizio	681.814
<i>variazioni nell'esercizio</i>	
accantonamento nell'esercizio	10.972
utilizzo nell'esercizio	29.361
totale variazioni	-18.389
valore di fine esercizio	663.425

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 75.348.281 (€ 86.021.655 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	valore di inizio esercizio	variazioni nell'esercizio	valore di fine esercizio
debiti verso banche	35.827.165	-1.677.870	34.149.295
acconti	54.669	700.474	755.143
debiti verso fornitori	10.855.027	-3.591.064	7.263.963
debiti verso controllanti	37.801.774	-5.999.197	31.802.577
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	576.501	58.276	634.777
debiti tributari	265.824	-115.503	150.321
debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	252.500	-60.307	192.193
altri debiti	388.195	11.817	400.012
totale	86.021.655	-10.673.374	75.348.281

Va, in premessa, distinto l'indebitamento in due tipologie, a seconda del reale effetto sulla struttura finanziaria della società: da un lato, infatti, abbiamo l'indebitamento finanziario verso le banche e i debiti di natura commerciale verso i fornitori, l'erario, gli istituti previdenziali, il personale; dall'altro, i debiti derivanti dal rapporto con la controllante, debiti che solo in minima parte hanno una reale natura finanziaria, mentre nella parte predominante rappresentano delle partite iscritte nel passivo dello stato patrimoniale in ossequio a quanto prescritto dai principi contabili e dal Codice civile relativamente ai criteri di contabilizzazione dei lavori in corso su ordinazione.

Più nello specifico, i debiti verso banche, pari ad € 34.149.295 si riferiscono al capitale residuo dei mutui erogati dalla Banca europea per gli investimenti e dalla Banca Friuladria per il finanziamento della realizzazione della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio, dell'ex istituto Stefanini a Mestre e di altri interventi inseriti nell'elenco 2008 oltre al capitale residuo del mutuo Mps erogato nel 2015 per finanziare l'operazione immobiliare Piruea di via Bembo. Nel corso dell'anno sono stati effettuati solo rimborsi e nessuna nuova erogazione. I mutui Bei e Friuladria sottoscritti hanno scadenza tra il 2032 e il 2034, con rimborso a rate semestrali costanti calcolate a tasso fisso agevolato. Il capitale e gli interessi sono garantiti, per l'intera durata dei mutui, da fidejussione del Comune di Venezia. Va inoltre rilevato che per la realizzazione degli interventi citati sono state sottoscritte apposite convenzioni con il Comune di Venezia che prevedono l'obbligazione da parte del Comune al rimborso del costo dell'opera, pari al valore in conto capitale dei mutui erogati, e il pagamento degli interessi per dilazione di pagamento con termini di pagamento pari a quelli delle rate dei mutui, garantendo pertanto la provvista per il rimborso delle rate di ammortamento dei mutui.

I debiti verso fornitori si riferiscono a prestazioni relative agli interventi gestiti dalla società, con un decremento complessivo di € -3.591.064 rispetto all'esercizio precedente.

I debiti per acconti fanno riferimento alle anticipazioni contrattuali corrisposte dalla controllante Comune di Venezia nel caso in cui Insula riconosca a sua volta all'appaltatore l'anticipazione prevista dalla legge. Il credito di Insula verso il fornitore è registrato fra gli acconti dell'attivo nella voce relativa alle rimanenze.

I debiti verso controllanti, in diminuzione complessivamente rispetto al precedente esercizio per € -5.999.197 fanno riferimento per € 24.948.937 agli importi corrisposti in corso d'opera dal Comune di Venezia quale committente dei lavori in corso su ordinazione in modo svincolato dagli stati di avanzamento certificati, per € 5.486.765 a incassi di canoni di locazioni degli immobili di proprietà comunale da riversare all'Amministrazione, per € 428.634 ad introiti ricevuti da fitti e cessioni degli immobili in gestione in merito all'operazione immobiliare Piruea, dove il Comune agisce come mandante, e per € 938.211 per anticipazioni relative a pagamenti da effettuare da parte di Insula in nome e per conto del Comune di Venezia e relative al settore residenza. Si rinvia a quanto riportato tra i Crediti verso controllante in relazione all'operazione immobiliare Piruea.

Come già evidenziato, per quanto riguarda i citati debiti verso controllante per gli acconti corrisposti, va rilevato che tale importo è ampiamente bilanciato dal valore delle rimanenze dei lavori in corso su ordinazione iscritti nell'attivo patrimoniale e non ha pertanto impatto sulla posizione finanziaria della società in quanto non determina flussi di pagamento. Tali acconti sono registrati fra i debiti in quanto corrisposti in modo svincolato dall'effettivo avanzamento dei lavori in corso su ordinazione. Pertanto, come già sottolineato nella parte relativa ai principi contabili e criteri di valutazione, non hanno le caratteristiche per poter essere iscritti fra i ricavi durante la fase di realizzazione ma solo al momento della conclusione delle opere pluriennali.

I debiti verso controllanti scadenti oltre l'esercizio, come indicato nei criteri di valutazione, non vengono valutati al costo ammortizzato in quanto si presume potrà essere una partita compensata, priva di manifestazione finanziaria, e relativa all'operazione immobiliare Piruea.

I debiti tributari fanno per lo più riferimento a ritenute fiscali operate nei confronti dei dipendenti mentre i debiti verso istituti di previdenza e assistenza fanno riferimento, oltre che al ritenute previdenziali operate nei confronti dei dipendenti, anche agli oneri a carico della società da versare nel 2018.

Fra gli altri debiti si segnalano i debiti verso Ivssp per incassi da riversare per € 106.088 e i debiti verso il personale per € 206.880. I primi fanno riferimento agli incassi registrati per conto dell'Istituzione veneziana per i servizi sociali alla persona per la quale la società cura gli incassi degli affittuari; i secondi al debito al 31/12/2017 per retribuzioni differite (ratei di quattordicesima, ferie maturate e non godute e altro).

Debiti – Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio	quota scadente entro l'esercizio	quota scadente oltre l'esercizio	di cui di durata superiore a 5 anni
debiti verso banche	35.827.165	-1.677.870	34.149.295	1.630.925	32.518.370	25.753.670
acconti	54.669	700.474	755.143	755.143	0	0
debiti verso fornitori	10.855.027	-3.591.064	7.263.963	7.263.963	0	0
debiti verso controllanti	37.801.774	-5.999.197	31.802.577	31.373.943	428.634	0
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	576.501	58.276	634.777	634.777	0	0
debiti tributari	265.824	-115.503	150.321	150.321	0	0
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	252.500	-60.307	192.193	192.193	0	0
altri debiti	388.195	11.817	400.012	386.682	13.330	0
totale debiti	86.021.655	-10.673.374	75.348.281	42.387.947	32.960.334	25.753.670

Finanziamenti effettuati dai soci

Non ci sono finanziamenti erogati dai soci.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 27.536 (€ 28.832 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio
ratei passivi	28.832	-1.296	27.536
totale ratei e risconti passivi	28.832	-1.296	27.536

Composizione dei ratei passivi:

descrizione	importo
interessi passivi sui mutui	27.536
totale	27.536

Informazioni sul conto economico

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del Codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

categoria di attività	valore esercizio corrente
gestione commesse	44.497.488
gittamento ponti	735.000
attività di riscossione	150.345
gestioni amministrative	1.083.665
totale	46.466.498

I ricavi gestione commesse accolgono i ricavi dei lavori su ordinazione del settore infrastrutture e viabilità e del settore edilizia, i ricavi derivanti dagli interventi di manutenzione degli edifici di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Venezia e i ricavi derivanti dalle commesse gestite per alcune società partecipate dal Comune. I ricavi gestione commesse realizzati con il Comune di Venezia rappresentano principalmente gli acconti corrisposti sulla base degli stati di avanzamento delle commesse pluriennali in corso, per tutti i lavori certificati sulla base dello stato di avanzamento lavori, e dalla conclusione degli interventi per i quali la fatturazione degli acconti è svincolata dal grado di avanzamento delle attività, come evidenziato nei principi di redazione. La variazione tra il 2016 e il 2017 è influenzata dalla differente tipologia di interventi che hanno generato produzione nei due esercizi e che pertanto va letta insieme alla variazione delle rimanenze dell'esercizio. In questo senso tra il 2016 e il 2017, aggregando le due variazioni, ricavi gestione commesse e variazione dei lavori in corso, si riscontra un decremento di € 3.228.713.

I ricavi derivanti dal ponte mobile si riferiscono a quanto corrisposto dal Comune di Venezia per l'attività di assemblaggio e smontaggio della struttura mobile modulare in occasione di tre importanti eventi cittadini: la festa del Redentore, la ricorrenza della Salute e la Venice Marathon. Importo immutato rispetto al 2016 in quanto determinato dal contratto di servizio.

I ricavi per le locazioni e le gestioni amministrative derivano dall'attività di gestione e amministrazione degli immobili a uso residenziale in carico alla società a partire dall'1 gennaio 2009.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del Codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

area geografica	valore esercizio corrente
Italia	46.466.498
totale	46.466.498

Variazione dei lavori in corso su ordinazione

La variazione complessiva delle rimanenze è negativa e ammonta ad € -31.882.424. Tale dato va letto in aggregato con i ricavi da gestione commesse.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 1.583.392 (€ 1.630.797 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
altri			
personale distaccato presso altre imprese	1.068.103	177.518	1.245.621
plusvalenze di natura non finanziaria	539	-217	322
sopravvenienze e insussistenze attive	59.277	110.066	169.343
altri ricavi e proventi	502.878	-334.772	168.106
totale altri	1.630.797	-47.405	1.583.392
totale altri ricavi e proventi	1.630.797	-47.405	1.583.392

COSTI DELLA PRODUZIONE

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Le spese per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 4.243 (€ 3.892 nel precedente esercizio).

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 11.887.221 (€ 14.923.552 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
servizi per acquisti	24.561	-3.814	20.747
trasporti	2.790	-1.070	1.720
lavorazioni esterne	9.419.301	-669.904	8.749.397
energia elettrica	32.233	-18.020	14.213
gas	0	380	380
acqua	30.285	-17.426	12.859
spese di manutenzione e riparazione	4.412.872	-2.365.876	2.046.996
servizi e consulenze tecniche	423.627	133.537	557.164
compensi agli amministratori	33.934	-721	33.213
compensi a sindaci e revisori	45.840	0	45.840
prestazioni assimilate al lavoro dipendente	117	-117	0
spese e consulenze legali	73.870	-53.069	20.801
spese telefoniche	27.847	1.122	28.969
assicurazioni	36.475	-8.258	28.217
spese di rappresentanza	24	-24	0
spese di viaggio e trasferta	946	-368	578
personale distaccato presso l'impresa	8.664	28.610	37.274
spese di aggiornamento, formazione e addestramento	5.286	-3.827	1.459
altri	344.880	-57.486	287.394
totale	14.923.552	-3.036.331	11.887.221

La diminuzione dei costi per servizi è connessa principalmente alla riduzione dei costi di cantiere realizzati nell'anno e conseguenti alla diminuzione della produzione per interventi, mentre tutti gli importi relativi ai costi per servizi vari e relativi alla struttura sono sostanzialmente diminuiti. L'incremento dei costi per consulenze e prestazioni professionali acquisite all'esterno è giustificato dall'acquisto di prestazioni specialistiche connesse con la realizzazione delle progettazioni e studi di fattibilità eseguiti nell'anno oltre che ai contratti di service esterni incrementati come diretta conseguenza dei distacchi.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 224.569 (€ 347.262 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
affitti e locazioni	302.750	-119.625	183.125
canoni di leasing beni mobili	10.538	-3.047	7.491
altri	33.974	-21	33.953
totale	347.262	-122.693	224.569

La diminuzione dei costi di locazione inerenti le sedi societarie consegue all'ultimazione della fase di trasferimento delle sedi con il completo rilascio dell'immobile Parisi a Santa Croce 502/505 e l'integrale trasferimento della società negli spazi in area Veritas a Sant'Andrea.

Spese per il personale

Il costo per il personale comprende le retribuzioni corrisposte, le retribuzioni differite, i ratei di quattordicesima, le indennità e gli accantonamenti di fine rapporto, le ferie maturate e non godute, il tutto in applicazione del contratto di lavoro, delle leggi vigenti e degli accordi aziendali e ammonta per il 2017 ad € 3.873.656, con una riduzione di € -318.624.

L'organico a ruolo al 31 dicembre 2017 è pari a 68 unità, diminuito di 5 unità rispetto al 31 dicembre 2016. Tale decremento si riferisce a 5 unità il cui contratto di lavoro è stato ceduto ad altre società appartenenti al gruppo Comune di Venezia.

L'organico medio suddiviso per qualifica è evidenziato nella sezione relativa alle altre informazioni.

Si precisa che tale organico include 25 persone in distacco al 31/12/2017 (22 persone al 31 dicembre 2016).

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 17.850 (€ 18.548 nel 2016) e gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano ad € 30.093 (€ 40.767 nel 2016). Per un maggior dettaglio si rimanda all'apposita sezione dell'attivo patrimoniale e ai principi di redazione.

Nel corso del 2017 non sono state operate svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante in quanto si ritiene che gli accantonamenti effettuati negli anni precedenti siano sufficienti a coprire il rischio di perdite sui crediti.

Accantonamenti per rischi

L'accantonamento al fondo per oneri emergenti da controversie giuridiche è pari ad € 22.743. È stato inoltre effettuato un accantonamento al fondo per oneri e rischi contrattuali su commesse per € 96.898, visto che si rilevano potenziali passività derivanti dal mancato riconoscimento di importi inseriti nell'attivo patrimoniale e che risultano in via di definizione.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 14.583 (€ 32.462 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
imposte di bollo	8.220	-590	7.630
ICI/IMU	232	0	232
imposta di registro	1.005	-871	134
diritti camerali	1.089	-48	1.041
perdite su crediti	6.223	-6.223	0
abbonamenti riviste, giornali ecc.	4.082	-386	3.696
minusvalenze di natura non finanziaria	711	-231	480
altri oneri di gestione	10.900	-9.530	1.370
totale	32.462	-17.879	14.583

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di € -70.243.

Nel dettaglio, si tratta per € 5.367 di proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni, per € 18.752 di proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante e per € 1.516.313 di proventi diversi dai precedenti (€ 26.519 sostanzialmente per interessi attivi su depositi bancari ed € 1.489.794 da interessi attivi su crediti verso controllanti, ossia dalla quota parte di interessi per dilazione di pagamento sugli interventi per i quali la società ha sottoscritto dei mutui pluriennali).

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di € -150.894. Trattasi per € 1.489.794 interessi passivi sui citati mutui garantiti dal Comune di Venezia, e per € 48.234 altri oneri.

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del Codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

interessi e altri oneri finanziari	
altri	1.538.028
totale	1.538.028

RICAVI DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, il seguente prospetto riporta i ricavi non ricorrenti conseguiti nell'esercizio:

voce di ricavo	importo	natura
sopravvenienze attive	169.343	rettifica errori non rilevanti anni precedenti
totale	169.343	

COSTI DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, si segnala che non sono stati sostenuti nel 2017 costi di entità o incidenza eccezionali.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	imposte correnti	imposte relative a esercizi precedenti	imposte differite	imposte anticipate	proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale
Ires	2.059	0	0	33.683	
Irap	5.918	0	0	4.666	
totale	7.977	0	0	38.349	0

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del Codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della "Fiscalità complessiva anticipata e differita", sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato "Attività per imposte anticipate", sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato "Passività per imposte differite" e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali. Sono inoltre specificate le differenze temporanee per le quali non è stata rilevata la fiscalità differita.

	IRES	IRAP
A) differenze temporanee		
totale differenze temporanee deducibili	140.348	119.641
totale differenze temporanee imponibili	0	0
differenze temporanee nette	-140.348	-119.641
B) effetti fiscali		
fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	0	0
imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-33.683	-4.666
fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-33.683	-4.666

descrizione	importo al termine dell'esercizio precedente	variazione verificatesi nell'esercizio	importo al termine dell'esercizio	aliquota IRES	effetto fiscale IRES	aliquota IRAP	effetto fiscale IRAP
compensi spettanti agli amministratori non pagati	0	20.707	20.707	24,00	4.969	0	0
altre svalutazioni ed accantonamenti indeducibili	0	119.641	119.641	24,00	28.714	3,90	4.666
		esercizio corrente - ammontare	esercizio precedente - ammontare				
perdite fiscali:							
- dell'esercizio		-65.072	-663.426				
- di esercizi precedenti		3.177.537	3.840.963				
totale perdite fiscali		3.112.465	3.177.537				
perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza			0				0

Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico

Conformemente alle indicazioni fornite dall'OIC, il seguente prospetto consente la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'Ires e per l'Irap:

descrizione	IRES	IRAP
risultato prima delle imposte risultante da bilancio	(1.986)	
crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	0	
risultato prima delle imposte	(1.986)	
valore della produzione al netto delle deduzioni		(4.390)
onere fiscale teorico (aliquota base)	0	0
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	0
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	140.348	119.641
rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	0	0
rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	(56.762)	(56.567)
differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi	(259)	93.049
imponibile fiscale	81.341	151.733
utilizzo perdite fiscali pregresse	65.073	
imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	16.268	
imposte correnti (aliquota base)	3.904	5.918
abbattimenti per agevolazioni fiscali	1.845	0
imposte correnti effettive	2.059	5.918

Altre informazioni

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del Codice civile:

	numero medio
dirigenti	2
quadri	13
impiegati	56
totale dipendenti	71

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori e i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del Codice civile. Si segnala che non risultano compensi ad amministratori e sindaci che rappresentano quote di partecipazione agli utili. Il compenso del collegio sindacale indicato nella tabella seguente comprende anche i compensi per la revisione dei conti.

	amministratori	sindaci
costo	33.213	45.840

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale svolta dal collegio sindacale ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del Codice civile. Tale importo è ricompreso nell'ammontare indicato nella tabella precedente:

	valore
revisione legale dei conti annuali	15.000
totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	15.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del Codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero e al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

descrizione	consistenza iniziale, numero	consistenza iniziale, valore nominale	azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	consistenza finale, numero	consistenza finale, valore nominale
azioni ordinarie	370.600	3.706.000	0	0	370.600	3.706.000
totale	370.600	3.706.000	0	0	370.600	3.706.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si segnala, in relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del Codice civile, che non esistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Si porta comunque a conoscenza che la società, nell'ambito delle attività di gestione e amministrazione della residenza, svolge per alcuni condomini di proprietà del Comune di Venezia il ruolo di amministratore, curando direttamente i conti correnti intestati al condominio. A fine esercizio i saldi dei conti intestati ai condomini ammontavano ad € 37.787.

Non sono presenti fidejussioni, rilasciate a terzi da banche o compagnie di assicurazione a garanzia di obbligazioni della società.

Come già descritto in nota integrativa alla voce debiti verso banche, sono in essere fidejussioni rilasciate dal Comune di Venezia per i mutui sottoscritti per la realizzazione delle opere infrastrutturali della nuova porta del Lido e per le opere edili al Pio loco delle Penitenti e dell'ex istituto Stefanini, pari a migliaia di euro 39.531, a favore degli istituti eroganti.

Operazioni con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del Codice civile:

parte correlata	natura del rapporto	crediti commerciali	debiti commerciali
IVE srl	prestazione servizi	101.560	0
PMV spa	prestazione servizi	4.314	0
Venis spa	prestazione servizi	0	26.836
Veritas spa	prestazione servizi/distacchi personale	1.199.895	601.835
Comune di Venezia	vari (vedere relazione sulla gestione)	44.543.853	32.557.720
AVM spa	distacchi personale	51.876	2.210
PMSI scarl	prestazione servizi	0	0
ACTV spa	prestazione servizi	0	3.896
Alisea spa	distacchi personale	1.721	0
Agenzia Sviluppo Venezia	prestazione servizi	418	0
Vega scarl	prestazione servizi	38.138	0

parte correlata	ricavi vendite e prestazioni	costi per servizi	costi per godimento beni di terzi	proventi / (oneri) finanziari	altri ricavi / (costi)
IVE srl	103.772	0	0	0	0
PMV spa	68.177	0	0	0	-25.432
Venis spa	0	59.473	0	0	0
Veritas spa	334.954	661.309	166.375	34	1.067.719
Comune di Venezia	45.888.887	2.640	0	1.491.091	132.028
AVM spa	0	0	6.923	0	129.243
PMSI scarl	35.342	0	0	0	0
ACTV spa	0	1.674	0	0	0
Alisea spa	0	0	0	0	8.547
Agenzia Sviluppo Venezia	0	0	0	0	0
Vega scarl	3.350	0	0	0	0

Le parti che in base alla definizione del principio contabile Ias 24 possono essere definite come correlate sono:

- il Comune di Venezia, ente controllante che esercita l'attività di direzione e controllo;
- Veritas spa, Avm spa e Ive spa, partecipanti al capitale sociale;
- Porto Marghera servizi ingegneria scarl e Venis spa, partecipate rispettivamente al 15 e al 3%;
- altre società sottoposte al controllo e alla direzione del Comune di Venezia (Pmv spa, Actv spa ecc.).

Nella relazione sulla gestione sono approfonditamente descritte le attività con le entità sopra elencate.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-ter del Codice civile.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento alle informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del Codice civile, si evidenzia che dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti che potenzialmente possano alterare le condizioni delle attività e delle passività.

Dal punto di vista della continuità aziendale, vanno positivamente valutati gli ulteriori affidamenti di commesse intervenuti nei primi mesi del 2018, ivi compreso il nulla osta a procedere con la progettazione del C.I. 14249 Recupero Forte Marghera 1° stralcio, del valore di € 7.000.000.

Non sono state poste in essere né programmate operazioni straordinarie.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice civile

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice civile si espone il prospetto riepilogativo dei dati essenziali del conto economico e dello stato patrimoniale dell'ultimo rendiconto disponibile (bilancio consuntivo 2016 confrontato con il 2015) del Comune di Venezia, in quanto ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 20 aprile 2017.

Nella relazione sulla gestione, cui si rimanda, sono fornite informazioni relative ai rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultima e dettagliatamente descritti i rapporti con l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, nonché l'effetto di tali rapporti sui risultati della società.

	ultimo esercizio	esercizio precedente
data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2015
B) immobilizzazioni	3.353.361.659	3.240.659.078
C) attivo circolante	329.894.901	364.568.538
D) ratei e risconti attivi	704.105	637.805
totale attivo	3.683.960.665	3.605.865.421
A) patrimonio netto		
capitale sociale	778.461.155	710.625.646
totale patrimonio netto	778.461.155	710.625.646
B) fondi per rischi e oneri	37.020.272	38.231.828
D) debiti	527.504.527	549.411.504
E) ratei e risconti passivi	2.340.974.711	2.307.596.443
totale passivo	3.683.960.665	3.605.865.421

	ultimo esercizio	esercizio precedente
data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2015
A) valore della produzione	623.171.133	613.036.141
B) costi della produzione	614.600.661	614.982.946
C) proventi e oneri finanziari e proventi e oneri straordinari	12.459.441	7.784.426
D) rettifiche di valore di attività finanziarie	-4.251.362	-21.613.386
imposte sul reddito dell'esercizio	6.831.586	7.052.902
utile (perdita) dell'esercizio	9.946.965	-22.828.667

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del Codice civile, si propone di destinare l'intero utile di esercizio pari ad € 28.386 per € 1.419 a riserva legale, e per € 26.967 a riserva facoltativa.

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

L'Organo amministrativo

il presidente

architetto Nicola Picco



Relazione del Collegio sindacale

Relazione unitaria del collegio sindacale all'assemblea degli azionisti

All'Assemblea degli azionisti della società Insula spa

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del dlgs 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

sezione A

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del dlgs 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società Insula spa, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile ispirata ai principi di revisione. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare

come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori della Insula spa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Insula spa al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo effettuato le necessarie verifiche al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Insula spa al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Insula spa al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del dlgs 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

sezione B

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dalla direzione e dall'organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiedere la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

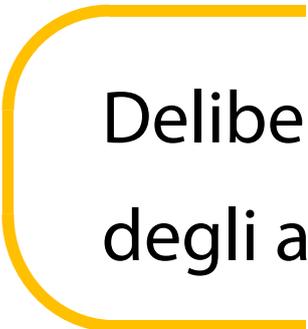
il Collegio sindacale

Achille Callegaro (presidente)

Pierpaolo Cagnin (sindaco effettivo)

Pamela Parisotto (sindaco effettivo)

Venezia, 12 aprile 2018



Deliberazioni dell'assemblea degli azionisti

L'assemblea degli azionisti, riunitasi in seduta ordinaria in seconda convocazione il giorno 20 aprile 2018 in Venezia, presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione Nicola Picco, validamente costituita ai sensi dell'art. 18 dello statuto societario, preso atto della relazione del collegio sindacale, ha deliberato:

– di approvare d'esercizio al 31 dicembre 2017 che chiude con un utile di esercizio di

28.386 euro e la relativa relazione sulla gestione;

– di destinare l'utile di esercizio pari a 28.386 euro per 1.419 euro a riserva legale, e per 26.967 euro a riserva facoltativa.