

INSULA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31/12/2022

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: INSULA S.P.A.

Sede: SESTIERE SANTA CROCE 482 VENEZIA VE

Capitale sociale: 2.715.280,00

Capitale sociale interamente versato: sì

Codice CCIAA: VE

Partita IVA: 02997010273

Codice fiscale: 02997010273

Numero REA: 271927

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Settore di attività prevalente (ATECO): 412000

Società in liquidazione: no

Società con socio unico: no

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: sì

Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: Comune di Venezia

Appartenenza a un gruppo: no

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2022

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2022	31/12/2021
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	120.280	24.000
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	98.979
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>120.280</i>	<i>122.979</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	1.547.815	1.547.815
2) impianti e macchinario	22.816	-
4) altri beni	19.666	1.537
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	9.696
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>1.590.297</i>	<i>1.559.048</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	83.178	83.178
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>83.178</i>	<i>83.178</i>
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	338.835	333.481
esigibili entro l'esercizio successivo	25.603	13.060
esigibili oltre l'esercizio successivo	313.232	320.421
<i>Totale crediti</i>	<i>338.835</i>	<i>333.481</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>422.013</i>	<i>416.659</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>2.132.590</i>	<i>2.098.686</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	318.821	2.918.040
5) acconti	1.177.620	154.451
<i>Totale rimanenze</i>	<i>1.496.441</i>	<i>3.072.491</i>

	31/12/2022	31/12/2021
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	138.470	208.992
esigibili entro l'esercizio successivo	138.470	208.992
4) verso controllanti	28.694.711	30.190.120
esigibili entro l'esercizio successivo	6.535.961	6.240.112
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.158.750	23.950.008
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	61.926	1.979.772
esigibili entro l'esercizio successivo	61.926	1.979.772
5-bis) crediti tributari	964.247	153.892
esigibili entro l'esercizio successivo	964.247	153.892
5-ter) imposte anticipate	62.859	61.747
5-quater) verso altri	53.927	28.439
esigibili entro l'esercizio successivo	41.147	14.179
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.780	14.260
Totale crediti	29.976.140	32.622.962
III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
6) altri titoli	-	1.326.896
Totale attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	1.326.896
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	4.510.606	4.556.738
3) danaro e valori in cassa	149	26
Totale disponibilita' liquide	4.510.755	4.556.764
Totale attivo circolante (C)	35.983.336	41.579.113
D) Ratei e risconti	19.257	29.477
Totale attivo	38.135.183	43.707.276
Passivo		
A) Patrimonio netto	3.726.343	3.609.565
I - Capitale	2.715.280	2.715.280
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	55.076	55.076
IV - Riserva legale	454.478	452.383
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria	384.736	344.927
Varie altre riserve	2	(5)
Totale altre riserve	384.738	344.922

	31/12/2022	31/12/2021
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	116.771	41.904
Totale patrimonio netto	3.726.343	3.609.565
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	88.333	158.727
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>88.333</i>	<i>158.727</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	211.182	204.590
D) Debiti		
4) debiti verso banche	27.284.407	29.180.193
esigibili entro l'esercizio successivo	1.977.060	1.895.873
esigibili oltre l'esercizio successivo	25.307.347	27.284.320
6) acconti	132.055	152.058
esigibili entro l'esercizio successivo	132.055	152.058
7) debiti verso fornitori	3.011.411	2.058.372
esigibili entro l'esercizio successivo	3.011.411	2.058.372
11) debiti verso controllanti	2.942.015	5.376.468
esigibili entro l'esercizio successivo	2.942.015	5.376.468
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	319.180	2.707.662
esigibili entro l'esercizio successivo	319.180	2.707.662
12) debiti tributari	112.141	42.650
esigibili entro l'esercizio successivo	112.141	42.650
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	72.836	53.910
esigibili entro l'esercizio successivo	72.836	53.910
14) altri debiti	215.897	141.295
esigibili entro l'esercizio successivo	215.897	105.664
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	35.631
<i>Totale debiti</i>	<i>34.089.942</i>	<i>39.712.608</i>
E) Ratei e risconti	19.383	21.786
<i>Totale passivo</i>	<i>38.135.183</i>	<i>43.707.276</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.937.415	18.300.608
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	245.772	(4.639.405)
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	897.885	-
altri	836.621	861.279
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>1.734.506</i>	<i>861.279</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>7.917.693</i>	<i>14.522.482</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.663	4.423
7) per servizi	5.663.769	12.216.989
8) per godimento di beni di terzi	154.487	182.041
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	1.152.499	1.460.999
b) oneri sociali	304.685	424.405
c) trattamento di fine rapporto	89.890	131.849
e) altri costi	3.456	2.628
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>1.550.530</i>	<i>2.019.881</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	39.070	12.000
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.000	2.295
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	116.072	77.364
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>160.142</i>	<i>91.659</i>
12) accantonamenti per rischi	74.410	-
14) oneri diversi di gestione	181.479	22.742
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>7.787.480</i>	<i>14.537.735</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	130.213	(15.253)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-

	31/12/2022	31/12/2021
altri	6.047	16.936
<i>Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</i>	<i>6.047</i>	<i>16.936</i>
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	19.609
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
da imprese controllanti	1.218.872	1.267.531
altri	20.591	36.519
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>1.239.463</i>	<i>1.304.050</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>1.245.510</i>	<i>1.340.595</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	1.229.574	1.291.379
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>1.229.574</i>	<i>1.291.379</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>15.936</i>	<i>49.216</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	146.149	33.963
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	28.031	11.292
imposte relative a esercizi precedenti	2.459	-
imposte differite e anticipate	(1.112)	(19.233)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>29.378</i>	<i>(7.941)</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	116.771	41.904

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	116.771	41.904
Imposte sul reddito	29.378	(7.941)
Interessi passivi/(attivi)	(15.936)	(49.216)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		(5.530)
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>130.213</i>	<i>(20.783)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	90.976	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	44.070	14.295
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		77.364
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>135.046</i>	<i>91.659</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>265.259</i>	<i>70.876</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.576.050	5.116.969
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	70.522	1.334.304
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	953.039	(7.983.998)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.220	29.144
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(2.403)	(1.527)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(2.054.416)	2.492.831
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>553.012</i>	<i>987.723</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>818.271</i>	<i>1.058.599</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	15.936	49.216
(Imposte sul reddito pagate)	(5.872)	
(Utilizzo dei fondi)	(154.778)	(193.592)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(144.714)</i>	<i>(144.376)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	673.557	914.223
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
(Investimenti)	(17.990)	(9.696)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(71.369)	(87.919)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti		211.122
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		(19.609)
Disinvestimenti	1.265.579	
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		1.609.544
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	1.176.220	1.703.442
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	88	
(Rimborso finanziamenti)	(1.895.874)	(893.640)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)		(1.223.028)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.895.786)	(2.116.668)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(46.009)	500.997
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.556.738	4.055.538
Danaro e valori in cassa	26	229
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.556.764	4.055.767
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.510.606	4.556.738
Danaro e valori in cassa	149	26
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.510.755	4.556.764
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

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.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono stati già completamente ammortizzati.

Le concessioni, licenze e diritti simili sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza. Più nello specifico, 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. I relativi costi capitalizzati negli esercizi precedenti risultano interamente ammortizzati.

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.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni in corso, se presenti, ricomprendono i beni immateriali in corso di realizzazione o acconti a fornitori. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali. Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

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, 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.

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 fabbricati non strumentali.

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

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

I piani di ammortamento 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, non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Si riportano le aliquote applicate:

- Investimenti non strumentali 0%
- Impianti e macchinari 10%
- Arredamento 15%
- Mobili e macchine ordinarie d'ufficio 12%
- Macchine d'ufficio elettromeccaniche ed elettroniche 20%
- Beni di modico valore 100%

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni materiali in corso, se presenti, si riferiscono ad acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Ai sensi dell'art. 2426, punto 3 del codice civile, in presenza di perdite durevoli di valore, il relativo costo viene rettificato.

Crediti

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato.

Per il principio di rilevanza 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.

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.

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 metodo dei costi sostenuti per tutti i lavori in corso su ordinazione che sono svolti tramite affidamento in appalto a terzi fornitori. Per i lavori in corso su ordinazione inerenti la parte di attività tecnica svolta con risorse proprie della società, si è adottato il metodo delle ore lavorate, in quanto ritenuto più rappresentativo dell'avanzamento del valore aggiunto della commessa rispetto all'attività propria della società.

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 iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

La voce "Crediti tributari" accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso, compensazione o, nel caso, cessione a terzi.

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.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altri titoli

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

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.

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.

Patrimonio netto

Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate (escluse le quote versate al Fondo Tesoreria Inps o ai fondi di previdenza complementare) nonché le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

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 attualizzati 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'attualizzazione 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.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

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

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.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

In relazione al punto in oggetto, si segnala che è in essere una sola attività, normata da convenzioni con il Comune di Venezia per l'esecuzione dell'operazione immobiliare denominata P.I.R.U.E.A. al Lido di Venezia, che prevede come Insula S.p.A. acquisisca, gestisca, venda per conto del socio controllante i due compendi immobiliari Nucleo 3 “Bembo” e Nucleo 4 “Pividor”, retrocedendo allo stesso Comune di Venezia al termine del periodo pattuito le situazioni debitorie e creditorie concretatesi nonché i beni invenduti. Al 31/12/2022 le posizioni di credito verso il Comune di Venezia connesse a tali operazioni ammontano a complessivi € 333.792 mentre le posizioni di debito a € 982.818.

Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 120.280 (€ 122.979 nel precedente esercizio).

Le concessioni, licenze e diritti simili fanno riferimento a software, potenziati nel corso dell'anno, e sono ammortizzati in 5 anni.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 39.070, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 120.280.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di impianto e ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	15.890	2.149.349	98.979	195.869	2.460.087
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.890	2.125.349	-	195.869	2.337.108
Valore di bilancio	-	24.000	98.979	-	122.979
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	71.370	-	-	71.370
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	63.980	(82.239)	-	(18.259)
Ammortamento dell'esercizio	-	39.070	-	-	39.070
Altre variazioni	-	-	(16.740)	-	(16.740)
<i>Totale variazioni</i>	-	<i>96.280</i>	<i>(98.979)</i>	-	<i>(2.699)</i>
Valore di fine esercizio					
Costo	15.890	2.284.699	-	195.869	2.496.458
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.890	2.164.419	-	195.869	2.376.178
Valore di bilancio	-	120.280	-	-	120.280

Come desumibili dalla tabella le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono esclusivamente a software acquisiti nel 2022.

La riduzione delle immobilizzazioni in corso dell'esercizio precedente è conseguente alla imputazione e riclassificazione delle stesse alle immobilizzazioni immateriali per euro 63.980 e per euro 18.259 alle immobilizzazioni materiali. L'ulteriore variazione di € 16.740 si riferisce a una parte delle immobilizzazioni in corso non recuperabili e imputate a conto economico.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano a € 2.099.135; i fondi di ammortamento risultano essere pari a € 508.838.

In particolare in merito alla voce "Terreni e fabbricati" si evidenzia come per effetto dell'operazione immobiliare Piruea, nei fabbricati non strumentali iscritti a bilancio sono presenti i costi 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 ad Insula S.p.a. 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 la pubblicazione di bandi esperiti dall'assessorato Politiche della Residenza del Comune di Venezia. 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.

Nell'anno 2022 non è stato venduto nessuno degli appartamenti residui già in disponibilità al 31.12.2021. Gli alloggi in patrimonio della società rimangono 21, di cui 16 locati (con contratto di social housing a seguito di individuazione del locatario con bando concorsuale esperito dal Comune di Venezia) e 5 in attesa di individuazione del locatario al termine di nuovo bando pubblico di attribuzione.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nella tabella che segue sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.547.815	-	505.375	9.696	2.062.886
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	503.838	-	503.838
Valore di bilancio	1.547.815	-	1.537	9.696	1.559.048
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	2.527	15.463	-	17.990
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	22.524	5.431	(9.696)	18.259
Ammortamento dell'esercizio	-	2.235	2.765	-	5.000
<i>Totale variazioni</i>	-	<i>22.816</i>	<i>18.129</i>	<i>(9.696)</i>	<i>31.249</i>
Valore di fine					

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
esercizio					
Costo	1.547.815	25.051	526.269	-	2.099.135
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	2.235	506.603	-	508.838
Valore di bilancio	1.547.815	22.816	19.666	-	1.590.297

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono principalmente ad arredamento e macchine elettroniche d'ufficio acquisiti nel 2022.

Le riclassificazioni si riferiscono a immobilizzazioni in corso al termine dell'esercizio precedente che nell'esercizio in oggetto sono state imputate a determinati beni aziendali.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da partecipazioni e da crediti immobilizzati.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono pari a € 83.178 (non variate rispetto al precedente esercizio) e si riferiscono unicamente al costo di acquisto di una partecipazione non qualificata (3%) di Venis S.p.A. 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 S.p.A. a favore di Insula S.p.A., Ames S.p.A. e Vela S.p.A. del 3% ciascuna di Venis S.p.A., La partecipazione non ha subito svalutazioni nel corso del presente o dei precedenti esercizi.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	83.178	83.178
Valore di bilancio	83.178	83.178
Valore di fine esercizio		
Costo	83.178	83.178
Valore di bilancio	83.178	83.178

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti Immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 338.835 (€ 333.481 nel precedente esercizio).

I crediti Immobilizzati si riferiscono esclusivamente al credito verso la società consortile per azioni Sifa. Tali crediti verso Sifa, del valore nominale di € 363.201 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 S.p.a. nei confronti di Porto Marghera servizi ingegneria e precedentemente rilevato nei crediti verso clienti. Contestualmente all'atto di cessione del credito, Insula S.p.a. ha sottoscritto un atto che prevede che il pagamento del credito da parte di Sifa avverrà in un arco temporale pluriennale, con corresponsione di interessi contrattuali al 2%. Si è pertanto provveduto ad aggiornare il credito al tasso del 4% (tasso ritenuto di mercato) rilevando un onere di attualizzazione accumulato complessivo pari ad € 24.366.

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni 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 altri	333.481	5.354	338.835	25.603	313.232	37.172
Totale	333.481	5.354	338.835	25.603	313.232	37.172

Come riportato nella tabella, la quota di crediti di durata residua superiore a 5 anni ammonta a € 37.172.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in oggetto.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	338.835	338.835
Totale	338.835	338.835

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.496.441 (€ 3.072.491 nel precedente esercizio).

I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio della commessa completata: i ricavi ed il margine di commessa vengono riconosciuti solo quando il lavoro o lo stato di avanzamento è completato.

Gli acconti sono relativi ad anticipi versati a fornitori.

Come evidenziato nei principi di redazione, le rimanenze relative ai lavori in corso sono determinate da uno schema di rappresentazione per cui, visto che le fatture emesse e da emettere corrispondono agli stati di avanzamento certificati, la rimanenza esprime la differenza fra l'avanzamento complessivo della commessa e quanto fatturato o in emissione, che è registrato fra i ricavi gestione commessa nella voce A1 del conto economico (commesse relative alla manutenzione ERP).

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
lavori in corso su ordinazione	2.918.040	(2.599.219)	318.821
acconti	154.451	1.023.169	1.177.620
Totale	3.072.491	(1.576.050)	1.496.441

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 29.976.140 (€ 32.622.962 nel precedente esercizio).

In particolare:

- i crediti verso clienti ammontano ad € 138.470 (€ 208.992 nel precedente esercizio) e pertanto vi è un decremento rispetto all'esercizio precedente di € 70.522, dovuto principalmente al rientro di partite pregresse verso condomini. Il valore esposto a bilancio è al netto di un fondo svalutazione crediti;
- i crediti verso controllanti ammontano ad € 28.694.711 (€ 30.190.120 nel precedente esercizio) e 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 a interventi in corso e ultimati e i crediti per costi sostenuti relativamente all'operazione immobiliare Piruea. L'operazione Piruea, 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 ed oneri stabiliti contrattualmente, mentre per quanto relativo alle poste oggetto di rendicontazione finale per esborsi ed introiti sostenuti da Insula si prevede l'iscrizione rispettivamente tra i crediti e i debiti verso controllante e mandante dell'operazione. Il decremento registrato dai crediti verso controllante (€ 1.495.409) è principalmente connesso con la normale evoluzione del rientro collegato alle commesse finanziate con i mutui BEI e il mutuo Friuladria: il piano di rientro con l'emissione fatture e il loro pagamento, che segue la collegata riduzione delle fatture da emettere, fanno diminuire il credito complessivo. I rimanenti crediti per commesse seguono il normale andamento del volume di fatturato e dei pagamenti del Comune di Venezia;
- i crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti ammontano ad € 61.926 (€ 1.979.772 nel precedente esercizio) con il decremento rispetto al bilancio al 31/12/2021 conseguente al pagamento (tramite compensazione) avvenuto nel 2022 del credito verso Veritas S.p.A. per la cessione ramo di azienda effettuata nell'anno 2021;
- crediti tributari ammontano ad € 964.247 (€ 153.892 nel precedente esercizio) e si riferiscono:
 - € 66.362 per crediti per imposte dirette Ires e Irap;
 - € 897.885 a crediti "Superbonus 110%" legati alle detrazioni fiscali ex art. 119 D.L. 34/2020 maturate dalla Società per interventi di riqualificazione energetica di due edifici condominiali residenziali di proprietà del Comune di Venezia (commessa XD.051312 "Pertini – via Gavagnin") su cui Insula S.p.a. agisce quale ente avente le stesse finalità degli IACP e rispondente ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing.
- i crediti per imposte anticipate ammontano ad € 62.859 (€ 161.747 nel precedente esercizio) e fanno riferimento alle differenze tra valore fiscale rispetto a quello civilistico degli accantonamenti e utilizzi dei fondi per rischi e fondi svalutazione crediti, nonché ad altre differenze temporanee deducibili connesse a compensi verso amministratori non corrisposti. Come descritto anche in seguito, si è ritenuto prudenziale non procedere alla rilevazione delle imposte anticipate potenziali legate alle perdite fiscali pregresse in considerazione delle rilevanti dimensioni delle stesse.
- i crediti verso altri ammontano ad € 53.927 (€ 28.439 nel precedente esercizio).

Si segnala inoltre che per quanto riguarda la svalutazione dei crediti verso clienti vi è stato un utilizzo per € 107.321 per la rilevazione di alcune perdite definitive verso clienti registrate in corso d'anno, la maggiore delle quali è quella verso Durante Srl. Inoltre si evidenzia lo stanziamento a fondo svalutazione di € 116.072 collegato principalmente al credito commerciale verso SIFA Scarl, insoluto dal 2017. Non ci sono stati invece utilizzi del fondo svalutazione crediti verso controllante.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	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	208.992	(70.522)	138.470	138.470	-	-

	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 controllanti	30.190.120	(1.495.409)	28.694.711	6.535.961	22.158.750	14.194.216
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.979.772	(1.917.846)	61.926	61.926	-	-
Crediti tributari	153.892	810.355	964.247	964.247	-	-
Imposte anticipate	61.747	1.112	62.859	-	-	-
Crediti verso altri	28.439	25.488	53.927	41.147	12.780	-
Totale	32.622.962	(2.646.822)	29.976.140	7.741.751	22.171.530	14.194.216

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	138.470	28.694.711	61.926	964.247	62.859	53.927	29.976.140
Totale	138.470	28.694.711	61.926	964.247	62.859	53.927	29.976.140

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 0 (€ 1.326.896 nel precedente esercizio).

Nel corso del 2022 è stato riscattato il controvalore del contratto di capitalizzazione sottoscritto nel 2010 mediante polizza denominata "Axa Mps Investimento Più gestita" da Axa Mps Vita. La polizza ha consentito di costituire un capitale rivalutabile annualmente in funzione del rendimento ottenuto dalla Gestione interna separata mpv12. Tale contratto è scaduto il 4 agosto 2020 e l'importo maturato è stato tenuto in un fondo infruttifero fino alla data di richiesta di riscatto. Il riscatto del controvalore nel corso del 2022 ha fatto emergere una sopravvenienza passiva di € 28.060 per indebita rivalutazione iscritta relativa al periodo post scadenza.

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Descrizione voce	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio
altri titoli	1.326.896	(1.326.896)
Totale	1.326.896	(1.326.896)

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 4.510.755 (€ 4.556.764 nel precedente esercizio)

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	4.556.738	(46.132)	4.510.606
danaro e valori in cassa	26	123	149
Totale	4.556.764	(46.009)	4.510.755

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 19.257 (€ 29.477 nel precedente esercizio).

Tale voce è composta al 31/12/2022 esclusivamente da ratei attivi relativi a interessi attivi maturati verso il Comune di Venezia per riaddebito di interessi passivi dovuti dalla Società su mutui BEI e Friuladria.

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	21.786	(2.529)	19.257
Risconti attivi	7.691	(7.691)	-
Totale ratei e risconti attivi	29.477	(10.220)	19.257

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Interessi attivi verso controllante	19.257
	Totale	19.257

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 3.726.343 (€ 3.609.565 l'anno precedente).

Il fondo sovrapprezzo delle azioni, pari a € 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 € 454.478, non avendo raggiunto il quinto del capitale sociale, non è disponibile se non per la copertura di eventuali perdite; la stessa è stata incrementata per € 2.093 con la parte (5%) della destinazione dell'utile dell'esercizio precedente (€ 41.904). L'altra quota di destinazione dell'utile dell'esercizio precedente ha incrementato la riserva straordinaria facoltativa.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono espone le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	2.715.280	-	-	-	2.715.280
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	55.076	-	-	-	55.076
Riserva legale	452.383	2.095	-	-	454.478
Riserva straordinaria	344.927	39.809	-	-	384.736
Varie altre riserve	(5)	-	7	-	2
Totale altre riserve	344.922	39.809	7	-	384.738
Utile (perdita) dell'esercizio	41.904	(41.904)	-	116.771	116.771
Totale	3.609.565	-	7	116.771	3.726.343

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	2
Totale	2

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	2.715.280	Capitale		-	990.720
Riserva da soprapprezzo delle azioni	55.076	Capitale	A;B;C	55.076	-
Riserva legale	454.478	Utili	B	454.478	-
Riserva straordinaria	384.736	Utili	A;B;C	384.736	232.304
Varie altre riserve	2	Utili		-	-
Totale altre riserve	384.738	Utili	A;B;C	384.736	-
Totale	3.609.572			894.290	1.223.024
Quota non distribuibile				509.554	
Residua quota distribuibile				384.736	
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro					

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro		2 Capitale	
Totale	2		
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro			

Le utilizzazioni riportate nella tabella si riferiscono alle riduzioni del Capitale Sociale e della Riserva Straordinaria facoltativa avvenute nell'esercizio 2021 a seguito del recesso dei soci Veritas S.p.A. e Avm S.p.A..

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 88.333 (€ 158.727 nel precedente esercizio).

Si segnala che i fondi sono stato utilizzati nel corso dell'esercizio 2022 per l'ammontare di € 144.803 in relazione alla perdita su un credito per fatture da emettere della commessa ED.00078 "Riassetto via dell'Elettricità" (parte non finanziata dal Comune di Venezia) per la chiusura della commessa. Gli accantonamenti dell'esercizio ammontano a complessivi € 74.410, di cui € 33.934 per adeguamento prudenziale collegato all'appello proposto dalla controparte, dopo primo grado favorevole alla società, su controversia R.G. 12958/2017 relativa a contratto di consulenza ed € 40.476 a copertura rischio di finanziamento di produzioni su commessa eseguite nel corso dell'anno.

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Altri fondi	158.727	74.410	144.804	(70.394)	88.333
Totale	158.727	74.410	144.804	(70.394)	88.333

Altri fondi

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

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 comma 1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Fondo rischi	47.857
	Fondo rischi e oneri su commessa	40.476
	Totale	88.333

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 211.182 (€ 204.590 nel precedente esercizio). Il suo aumento è determinato dai normali stanziamenti dell'esercizio al netto degli utilizzi a seguito della cessazione di rapporti di lavoro o per anticipi concessi ai dipendenti.

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	204.590	16.566	9.974	6.592	211.182
Totale	204.590	16.566	9.974	6.592	211.182

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 34.089.942 (€ 39.712.608 nel precedente esercizio).

In particolare:

- i debiti verso banche ammontano ad € 27.284.407 (€ 29.180.193 nel precedente esercizio) e si riferiscono essenzialmente al capitale residuo dei mutui erogati dalla Banca europea per gli investimenti e dalla Banca Friuladria (ora Crédit Agricole Italia) 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 selezionati, inseriti

nell'elenco dei lavori pubblici nell'anno 2008 e seguenti. Nel 2022 è ripreso il rimborso ordinario, con nuovi piani di ammortamento, dopo che nel 2020 e nel 2021, attraverso l'intervento del Comune di Venezia, sfruttando le disposizioni per attenuare l'impatto della pandemia sulle aziende, è stata ottenuta la sospensione del pagamento della quota capitale di uno dei due mutui BEI (quello utilizzato per finanziare "Penitenti" e "Stefanini"). L'orizzonte di ammortamento iniziale non è mai stato dilazionato. 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. Tali interventi non sono entrati nella cessione del ramo di azienda a Veritas S.p.A. avvenuta nel 2021;

- i debiti per acconti ammontano ad € 132.055 (€ 152.058 nel precedente esercizio) si riferiscono alle anticipazioni contrattuali corrisposte dalla controllante Comune di Venezia nel caso in cui Insula S.p.a. riconosca a sua volta all'appaltatore l'anticipazione prevista dalla legge. Il credito della Società verso il fornitore è incluso fra gli acconti dell'attivo circolante sezione rimanenze (C.I);
- i debiti verso fornitori ammontano ad € 3.011.411 (€ 2.058.372 nel precedente esercizio) si riferiscono principalmente a prestazioni relative agli interventi gestiti dalla Società (commesse), con un incremento complessivo di € 953.039 rispetto all'esercizio precedente, dovuto principalmente all'aumento della consuntivazione a SAL nell'ultimo trimestre dell'anno 2022;
- i debiti verso controllanti ammontano ad € 2.942.015 (€ 5.376.468 nel precedente esercizio). La riduzione di tali debiti è principalmente legata alla definitiva chiusura di una commessa (cod. ED.00078) in cui i pagamenti in acconto ricevuti (€ 2.700.182) sono stati considerati a saldo con conseguente diminuzione delle rimanenze per pari importo. I debiti verso controllanti risultano così suddivisi:
 - € 1.508.220 sono riconducibili ad incassi di canoni di locazioni degli immobili di proprietà comunale da riversare all'Amministrazione;
 - € 982.818 si riferiscono a introiti ricevuti da fitti e cessioni degli immobili in gestione in merito all'operazione immobiliare Piruea, dove il Comune di Venezia agisce come soggetto mandante. Tali debiti non sono considerati scadenti oltre l'esercizio in quanto l'operazione si dovrebbe chiudere entro l'esercizio 2023;
 - € 362.496 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;
 - € 88.481 per altri debiti;
- i debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti ammontano ad € 319.180 (€ 2.707.662 nel precedente esercizio) e si riferiscono a debiti verso società controllate dal Comune di Venezia. La riduzione di 2.388.482 è legata principalmente alla definizione dei rapporti con Veritas S.p.A. anche in conseguenza della cessione del ramo di azienda avvenuta nel corso del 2021;
- i debiti tributari di € 112.141 (€ 42.650 nel precedente esercizio) si riferiscono ad IVA, ritenute fiscali operate nei confronti dei dipendenti e professionisti;
- i debiti verso istituti di previdenza e assistenza ammontano ad € 72.836 (€ 53.910 nel precedente esercizio) si riferiscono a versamenti dovuti agli enti preposti (INPS, INAIL, Ente Bilaterale, Fondo Est) relativi ad oneri legati ai rapporti di lavoro dipendente;
- i debiti verso altri ammontano ad € 215.897 (€ 141.295 nel precedente esercizio). Tal voce include principalmente i debiti verso il personale per € 71.116 per retribuzioni differite (ferie, festività, permessi e quattordicesima), debiti per depositi e caparre ricevute € 43.654, debiti verso amministratori e sindaci per emolumenti non ancora corrisposti € 32.860 e ulteriori altri debiti.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	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
Debiti verso banche	29.180.193	(1.895.786)	27.284.407	1.977.060	25.307.347	16.515.827
Acconti	152.058	(20.003)	132.055	132.055	-	-
Debiti verso fornitori	2.058.372	953.039	3.011.411	3.011.411	-	-
Debiti verso imprese controllanti	5.376.468	(2.434.453)	2.942.015	2.942.015	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	2.707.662	(2.388.482)	319.180	319.180	-	-
Debiti tributari	42.650	69.491	112.141	112.141	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	53.910	18.926	72.836	72.836	-	-
Altri debiti	141.295	74.602	215.897	215.897	-	-
Totale	39.712.608	(5.622.666)	34.089.942	8.782.595	25.307.347	16.515.827

Suddivisione dei debiti per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

Area geografica	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	27.284.407	132.055	3.011.411	2.942.015	319.180	112.141	72.836	215.897	34.089.942
Totale	27.284.407	132.055	3.011.411	2.942.015	319.180	112.141	72.836	215.897	34.089.942

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 19.383 (€ 21.786 nel precedente esercizio).

Tale voce al 31/12/2022 è composta esclusivamente da ratei passivi, principalmente connessi agli interessi passivi maturati sui Mutui BEI e Friuladria.

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	21.786	(2.403)	19.383
Totale ratei e risconti passivi	21.786	(2.403)	19.383

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Interessi passivi su mutui	19.257
	altri costi	126
	Totale	19.383

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

In particolare i contributi in conto esercizio dell'esercizio 2022 si riferiscono alle detrazioni fiscali "Superbonus" ex art. 119 D.L. 34/2020 maturate da Insula S.p.a. per interventi di riqualificazione energetica di due edifici condominiali residenziali di proprietà del Comune di Venezia (commessa XD.051312 "Pertini – via Gavagnin") su cui la Società agisce

quale ente avente le stesse finalità degli IACP e rispondente ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing.

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

I Ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano € 5.937.415 (€ 18.300.608 nel precedente esercizio).

Le variazioni dei Lavori in corso su ordinazione ammontano € 245.722 (€ -4.639.405 nel precedente esercizio).

La notevole diminuzione dei predetti valori è influenzata dalla cessione verso Veritas S.p.a. del ramo relativo al settore infrastrutture e viabilità avvenuta il 31 luglio 2021, settore che pertanto per circa 7 mesi ha influenzato il bilancio 2021 della Società.

I ricavi sulle commesse realizzate per il Comune di Venezia rappresentano principalmente i corrispettivi relativi agli stati di avanzamento dei lavori in corso (€ 3.545.049).

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, con canoni definiti dal contratto di servizio con il Comune di Venezia (€ 1.489.790).

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi Gestione commesse	3.545.048
Ricavi Spese generali di intervento	715.381
Ricavi Gestioni amministrative	1.489.790
Ricavi Attività di riscossione	187.196
Totale	5.937.415

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	5.937.415
Totale	5.937.415

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano a € 1.734.506 (€ 861.279 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio Superbonus	0	897.885	897.885
Totale contributi conto esercizio	0	897.885	897.885
Personale distaccato presso altre imprese	178.372	(90.629)	87.743
Plusvalenze di natura non finanziaria	10	(10)	-

Sopravvenienze e insussistenze attive	86.716	15.368	102.084
Altri ricavi e proventi	596.181	50.613	646.794
Totale altri	861.279	(24.658)	836.621
Totale altri ricavi e proventi	861.279	873.227	1.734.506

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Spese 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 per complessivi € 2.663 (€ 4.423 nel precedente esercizio).

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione per complessivi € 5.663.769 (€ 12.216.989 nel precedente esercizio).

La composizione della voce è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Servizi per acquisti	9.158	18.929	28.087
Trasporti	636	11.122	11.758
Lavorazioni esterne	7.349.951	(6.873.847)	476.104
Energia elettrica	70.868	(67.909)	2.959
Gas	16.469	(11.593)	4.876
Acqua	11.257	(10.898)	359
Spese di manutenzione e riparazione	2.939.758	854.658	3.794.416
Servizi e consulenze tecniche	815.026	(30.947)	784.079
Compensi agli amministratori	35.973	(969)	35.004
Compensi a sindaci e revisori	48.097	1.736	49.833
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	193.694	(175.257)	18.437
Spese e consulenze legali	61.242	(51.952)	9.290
Spese telefoniche	35.475	(5.310)	30.165
Assicurazioni	40.886	(14.575)	26.311
Spese di viaggio e trasferta	561	748	1.309

Personale distaccato presso l'impresa	186.787	(8.668)	178.119
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	4.635	(1.545)	3.090
Altri	396.516	(186.943)	209.573
Totale	12.216.989	(6.553.220)	5.663.769

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione per complessivi € 154.487 (€ 182.041 nel precedente esercizio).

La composizione della voce è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	132.258,00	(46.494)	85.764,00
Noleggi	10.068,00	15.831	25.899,00
Royalties, diritti d'autore e brevetti	39715	3.109	42.824,00
Altri	-	-	-
Totale	182.041	(27.554)	154.487

Spese per il personale

Le spese per il personale sono iscritte nei costi della produzione per complessivi € 1.550.530 (€ 2.019.811 nel precedente esercizio), di cui € 115.723 di costi per lavoro interinale.

Il costo del 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, i premi: il tutto in applicazione del contratto di lavoro, delle leggi vigenti e degli accordi aziendali.

Il costo di utilizzo del lavoro interinale è inserito per la parte di puro costo dipendenti che viene riaddebitato dalle società di somministrazione lavoro autorizzate.

Il decremento del costo per il personale rispetto all'esercizio precedente si giustifica con il trasferimento avvenuto nel corso del 2021 di 23 dipendenti a Veritas S.p.a., precisamente a partire dal 01.08.2021 mediante cessione di ramo di azienda.

L'organico a ruolo al 31/12/2022 è pari a 32 dipendenti; nel corso dell'esercizio sono stati assunti 11 dipendenti mentre le cessazioni di rapporto sono state 1.

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

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 39.070 (€ 12.000 nel precedente esercizio) e gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano a € 5.000 (€ 2.295 nel precedente esercizio). Per un maggior dettaglio si rimanda all'apposita sezione dell'attivo patrimoniale e ai principi di redazione.

Nel corso del 2022 sono state effettuate svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante per € 116.072 a copertura del rischio di perdite su credito verso clienti.

Accantonamenti per rischi

Gli accantonamenti per rischi ammontano a € 74.410 (€ 0 nel precedente esercizio). Per un maggior dettaglio si rimanda all'apposita sezione del passivo patrimoniale.

Gli oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 181.479 (€ 22.742 nel precedente esercizio).

La composizione della voce è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte e tasse indirette	2.062	17.772	19.834
Diritti camerali	1.477	(363)	1.114
Abbonamenti riviste, giornali ...	3.869	(1.111)	2.758
Minusvalenze di natura non finanziaria	5.530	(5.530)	-
Sopravvenienze e insussistenze passive	8.918	(132.967)	141.885
Altri oneri di gestione	886	15.002	15.888
Totale	22.742	158.737	181.479

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio

I proventi finanziari ammontano ad € 1.245.510 (€ 1.340.595 nel precedente esercizio) così distinti:

- € 6.047 si riferiscono a proventi su crediti iscritti nelle immobilizzazioni (proventi da attualizzazione);
- € 1.239.463 si riferiscono ad altri proventi (di cui € 1.218.872 da interessi attivi su crediti verso controllante come quota parte di interessi per dilazione di pagamento sugli interventi per i quali la Società ha sottoscritto dei mutui pluriennali, € 13.327 di interessi attivi su depositi bancari ed € 7.264 da altri interessi su crediti).

Gli interessi ed altri oneri finanziari ammontano ad € 1.229.574 (€ 1.291.379 nel precedente esercizio).

Tale importo è composto per € 1.218.872 da interessi passivi su mutui BEI e Friuladria, € 10.000 dalla corresponsione della waiver fee su mutui BEI richiesta dalla banca Europea degli Investimenti a seguito dell'operazione di cessione del ramo di azienda LLPP, € 694 da oneri finanziari per attualizzazione ed € 7 da interessi di mora.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	1.228.872	702	1.229.574

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo 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 registrati nel 2022 ricavi/costi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La Società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte correnti

Le imposte correnti dell'esercizio stanziate a bilancio ammontano a complessivi € 28.031 (€ 11.292 nell'esercizio precedente), di cui € 12.041 per Ires ed € 15.990 per Irap.

Imposte relative ad esercizi precedenti

Le imposte relative ad esercizi precedenti per € 2.459 si riferiscono a rettifiche per adeguamenti di crediti di imposte Ires e Irap come risultanti dalle ultime dichiarazioni fiscali sui redditi presentate.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	261.911	-
Differenze temporanee nette	(261.911)	-
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(55.557)	(6.190)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(7.302)	6.190
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(62.859)	-

Dettaglio differenze temporanee deducibili

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 corrisposti	24.096	(22.594)	1.502	24,00	361	-	-
Accantonamenti o rischi su crediti eccedenti limite fiscale	80.435	91.641	172.076	24,00	41.298	-	-
Accantonamenti fondi rischi	158.726	(70.393)	88.333	24,00	21.200	-	-

Si è ritenuto prudentiale non procedere alla rilevazione delle imposte anticipate potenziali legate alle perdite fiscali pregresse (ammontanti a € 2.288.854) in considerazione delle rilevanti dimensioni delle stesse.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	1	2	21	24

Il numero medio dei dipendenti dell'esercizio 2021 era stato di 37 dipendenti. La diminuzione si giustifica principalmente con il trasferimento di 23 dipendenti a Veritas S.p.A. a partire dal 01.08.2021 avvenuto mediante cessione di ramo di azienda.

Nel corso dell'esercizio sono stati assunti 11 dipendenti mentre le cessazioni di rapporto sono state 1.

Si precisa inoltre che al termine dell'esercizio è presente nell'organico della Società anche personale in distacco parziale.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	35.000	40.473

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	9.360	9.360

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	271.538	2.715.280	271.538	2.715.280
Totale	271.538	2.715.280	271.538	2.715.280

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

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 € 5.488.

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.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Si riporta di seguito prospetto di riepilogo delle posizioni di credito e debito in essere al 31/12/2022 nonché dei ricavi e costi dell'esercizio corrente derivanti dalle operazioni con le parti correlate.

Parte correlata	Natura del rapporto	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Crediti finanziari	Debiti finanziari
IVE immobiliare veneziana	fornitura servizi; distacchi	42.321	21.084	-	-
VENIS spa	fornitura servizi	-	-	-	-
VERITAS spa	fornitura servizi, distacchi; altro	12.206	250.082	-	-
Comune di Venezia	fornitura servizi	28.771.988	3.074.071	-	-
AVM spa	fornitura servizi	-	10.821	-	-
ACTV spa	fornitura servizi	-	(77)	-	-
VEGA scarl	fornitura servizi	7.399	28.270	-	-
VELA spa	fornitura servizi	-	9.000	-	-

Parte correlata	Ricavi vendite e prestazioni	Costi materie prime, merci, ecc.	Costi per servizi	Costi per godimento beni di terzi	Altri ricavi / (costi)	Proventi / (Oneri) finanziari
IVE immobiliare veneziana	8	-	(74.749)	-	27.514	0
VENIS spa	-	-	(1.500)	-	-	0
VERITAS spa	8	-	(80.189)	-	26.084	0
Comune di Venezia	5.848.390	-	-	-	688.262	1.218.872
AVM spa	-	-	(36.000)	-	-	0
ACTV spa	-	-	-	(11.120)	-	0
VEGA scarl	8	-	(52.469)	(75.095)	27.514	0
VELA spa	4	-	(36.000)	-	14.468	0

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento alle informazioni concernenti i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22 quater del codice civile, si segnala che la società ha avviato nel 2023 i cantieri di ulteriori 8 commesse di lavori su condomini comunali.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 2497 bis del codice civile si espone il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dello stato patrimoniale, del conto economico, e dei conti d'ordine dell'ultimo rendiconto disponibile del Comune di Venezia, ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, e precisamente il bilancio consuntivo 2021 (confrontato con il 2020) che è stato approvato dal Comune di Venezia con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 28.04.2022.

Il medesimo prospetto è reperibile anche sul sito istituzionale dell'ente.

Stato Patrimoniale	Esercizio 2020	Esercizio 2021
ATTIVO		
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2020	31/12/2021
B) Immobilizzazioni	1.817.929.244	2.583.721.122
C) Attivo circolante	570.299.788	644.647.117
D) Ratei e risconti attivi	411.684	493.151
Totale attivo	2.388.640.715	3.228.861.390
PASSIVO	Esercizio 2020	Esercizio 2021
A) Patrimonio netto	1.141.272.675	1.617.883.434
B) Fondi per rischi e oneri	91.144.767	109.464.957
D) Debiti	483.649.340	493.570.305
E) Ratei e risconti passivi	672.573.933	1.007.942.695
Totale passivo	2.388.640.715	3.228.861.390

Conto Economico	Esercizio 2020	Esercizio 2021
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2020	31/12/2021
A) Valore della produzione	693.209.600	754.490.287
B) Costi della produzione	629.149.976	688.965.907
C) Proventi e oneri finanziari	-11.089.375	-10.517.835
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	3.149.783	2.854.051
E) Proventi e oneri straordinari	25.399.774	40.864.638
Imposte sul reddito dell'esercizio	6.456.215	6.221.960
Utile (perdita) dell'esercizio	75.063.591	92.503.274

CONTI D'ORDINE	Esercizio 2020	Esercizio 2021
1) Impegni su esercizi futuri	604.219.373	476.615.683
2) beni di terzi in uso	15.928.363	15.980.060
3) beni dati in uso a terzi	-	-
4) garanzie prestate a amministrazioni pubbliche	-	-
5) garanzie prestate a imprese controllate	108.495.763	101.184.516
6) garanzie prestate a imprese partecipate	-	-
7) garanzie prestate a altre imprese	82.232.084	78.536.226
TOTALE CONTI D'ORDINE	810.875.583	672.316.484

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125 e seguenti, della legge 124/2017, si segnala che nell'esercizio in oggetto la Società non ha ricevuto somme di denaro o in natura a titolo di sovvenzioni, contributi, sussidi, vantaggi o aiuti, non aventi carattere generale e privi di natura retributiva o risarcitoria, di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo. Si rinvia comunque a quanto indicato nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

Parimenti la Società non ha erogato a soggetti terzi sovvenzioni, contributi, sussidi o comunque vantaggi economici privi di natura retributiva o risarcitoria”.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio pari a € 116.771 come segue:

- nella misura del 5% pari a € 5.839 alla riserva legale;
- la parte residua pari a € 110.932 alla riserva straordinaria facoltativa.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Il Presidente del Cda

Avv. Paolo Dalla Vecchia