

# Bilancio d'esercizio 2022

---

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, 26° esercizio

**INSULA SPA**

30/3/2023

# Bilancio d'esercizio 2022

---

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, 26° esercizio

041 2724354

www.insula.it

info@insula.it

segreteria.insula@pec.it

*sede legale*

Santa Croce 482

30135 Venezia

capitale sociale euro 2.715.280,0

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*

Avv. Paolo Dalla Vecchia

*consiglieri*

Sig. ra Anna Brondino

Sig. Riccardo Ventura

## **Collegio sindacale**

*presidente*

Gianpaolo De Giulio

*sindaci effettivi*

Maria Giovanna Ronconi

Bertilla Bravo

## **Revisore Legale**

Dott. Alessandro Trevisan

## **Organismo Monocratico di Vigilanza**

Dott. Flavio Rossetto

## **Direttore generale**

Dott.ssa Alessandra Bolognin

# Relazione sulla gestione

Il presente documento commenta ed analizza il primo esercizio di attività della società a valle della importante riorganizzazione deliberata e attuata dall'amministrazione comunale nel corso del 2021.

Nei primi mesi dell'esercizio hanno visto gli uffici della società impegnati nell'erogazione dei servizi e nella gestione delle attività affidate dall'amministrazione comunale, garantendo continuità nell'erogazione dei servizi, ma contemporaneamente gli stessi uffici e tutto il personale della società è stato coinvolto nel trasferimento della sede operativa della società e nell'insediamento all'interno del parco scientifico tecnologico, nell'implementazione del nuovo sistema gestionale ERP, nella redazione e applicazione del nuovo sistema di gestione della qualità, nella scrittura del nuovo modello organizzativo, nell'adozione di utilizzo del nuovo sistema di protocollo, nel percorso complesso e stimolante di ripresa della gestione diretta di tutti i servizi che negli esercizi precedenti venivano acquistati a mezzo di un contratto di service.

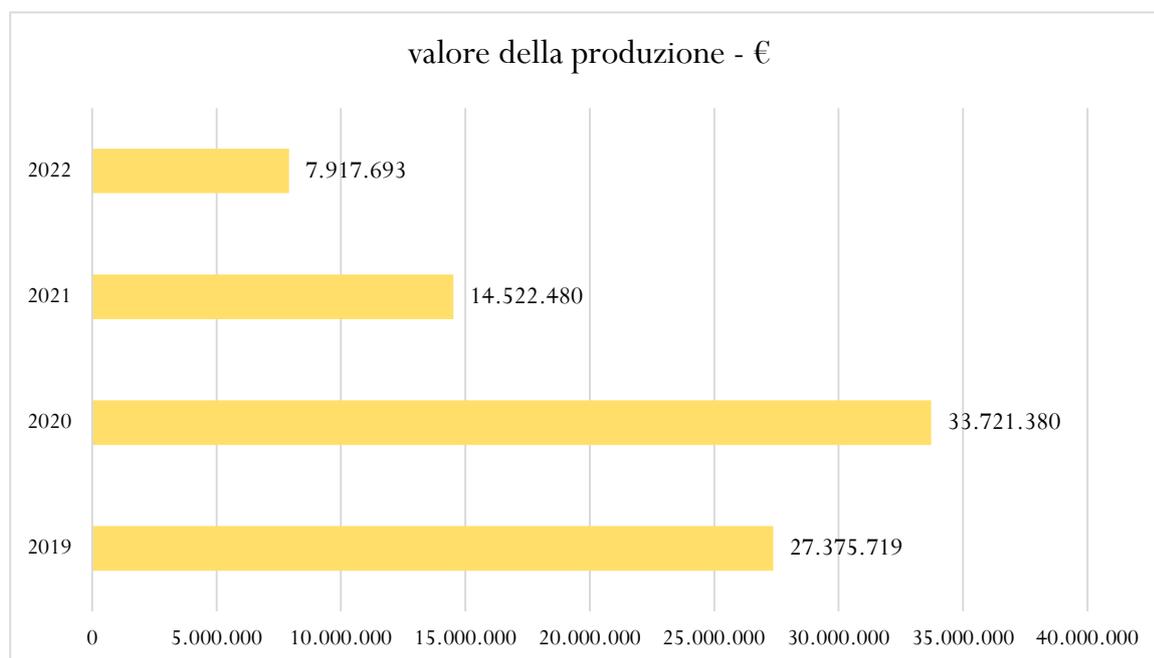
Nel mentre veniva compiuto anche il percorso amministrativo che ha portato nel corso dell'esercizio alla delibera del consiglio comunale n. 47 del 14 luglio 2022, che ha affidato alla società la gestione dei servizi relativi all'oggetto sociale per un periodo di 5 anni (2022 – 2026) e alla conseguente sottoscrizione del contratto di servizio con durata analoga.

Il percorso compiuto dalla società può essere paragonato per impegno profuso e complessità degli argomenti gestiti a quello necessario all'avvio operativo di una nuova società.

Il rinnovo della certificazione del sistema qualità ottenuto nel dicembre 2022 ha certificato che il percorso è stato compiuto in maniera corretta ed efficace.

Il risultato di esercizio 2022, che evidenzia la situazione di equilibrio economico, un risultato positivo ante imposte di Euro 146.149 e un utile a valle delle imposte di Euro 116.771 sta a conferma che il percorso di riorganizzazione compiuto in collaborazione tra amministrazione comunale, organi societari e uffici tutti della società stessa ha portato ad un ottimo risultato.

Naturalmente l'esercizio trascorso ha fatto registrare un calo del valore della produzione significativo rispetto agli esercizi precedenti, perché la società riformata ha operato entro un perimetro di attività numericamente ed economicamente ridotte; pertanto non sarà possibile utilizzare il metodo comparativo nello svolgimento della presente relazione.



Nonostante l'impegnativa attività di avviamento il costo del personale, rapportato e proporzionato all'esercizio precedente, manifesta una leggera diminuzione, in virtù del rigido rispetto delle indicazioni di contenimento del costo del personale impartite dal socio di controllo, declinate nel blocco degli istituti variabili, nella rigida programmazione del monte ferie e permessi e soprattutto nell'ottimizzazione dell'utilizzo del complesso di forza lavoro sulla quale la società ha potuto contare.

Il socio di controllo ha continuato a svolgere con continuità il proprio ruolo di committente quasi esclusivo per le opere ed i servizi svolti dalla società, arricchendola del nuovo ruolo di progettista e realizzatore del maggior numero possibile di interventi di efficientamento energetico il cui costo economico è stato compensato con la generazione di crediti fiscali (cosiddetto "Superbonus 110%", ex articolo 119 del decreto legge numero 34/2020).

E' proseguita la sinergia collaborativa tra Insula SpA, VEGA Scarl, IVE Srl in ottemperanza alle direttive comunicali.

Nel dettaglio le tre realtà hanno usufruito di un'unica direzione e hanno integrato servizi e prestazioni anche attraverso l'istituto del distacco incrociato di personale. La sinergia ha prodotto concreti risparmi a livello del sistema comunale complessivo. Insula in particolare ha registrato un risparmio in termini di costo della direzione generale e ha potuto utilizzare servizi tecnici, informatici, di organizzazione di eventi da parte delle altre società.

I flussi di cassa hanno beneficiato della regolarità con la quale il socio Comune salda le prestazioni relative a lavori, e, seppur con minore tempestività, i canoni da contratti di servizio. La Società ha recuperato tempestività nell'esecuzione del versamento dei denari riscossi in nome per conto del Comune stesso. Allo stato attuale i rapporti finanziari tra Comune e Insula sono perfettamente allineati, avendo trovato soluzione tutte le pendenze pregresse.

La sede operativa è stata riallocata all'interno di un'unica struttura, con posizione baricentrica tra Terraferma e Centro Storico, mentre per il contatto con il pubblico è stata restaurata e messa a disposizione una sede limitrofa a Piazzale Roma, all'interno della quale trova collocazione anche la sede legale.

Nonostante la ridotta struttura amministrativa, la società è riuscita ad assorbire tutte le articolate innovazioni normative nazionali che hanno interessato il settore amministrativo, la gestione della privacy, il settore appalti e la trasparenza, solo per citare i più importanti.

Per quanto richiesto dall'articolo 6 comma 3 del decreto legislativo 175/2016 informiamo che, valutate le dimensioni societarie 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 e alla tipologia dell'attività svolta, l'istituzione di un ufficio di controllo interno, nella redazione di un programma di responsabilità sociale d'impresa. Sono adottati e costantemente aggiornati il Codice etico e Codice disciplinare.

L'attività operativa sviluppata durante l'esercizio ha riguardato tutte le funzioni che Insula, quale società strumentale del Comune, è chiamata a svolgere:

- Progettazioni, riatti e restauri per la residenza pubblica;
- Gestione amministrativa della residenza pubblica;
- Attività istruttoria bandi per l'assegnazione degli alloggi residenziali
- Gestione condomini

I prossimi paragrafi contengono la descrizione e il commento dei principali interventi curati dagli uffici tecnici della società.

# Attività operativa

Come anticipato, a far data dal 1 agosto 2021 Insula SpA, ceduto il ramo di azienda dedicato ai lavori pubblici, agisce concentrandosi quale braccio operativo dell'Amministrazione Comunale nell'attuazione e gestione delle politiche della residenza pubblica e per l'esercizio di alcune delle funzioni proprie nel campo delle politiche abitative, fatto salvo il mantenimento in capo al Comune di Venezia delle azioni di indirizzo e controllo.

La società si occupa della gestione ed amministrazione degli immobili di edilizia residenziale e delle iniziative connesse alle politiche della residenza, sulla base degli atti di affidamento e dei contratti di servizio approvati dal Comune di Venezia, anche con delega allo svolgimento di attività previste dalle norme regionali di settore.

## Gestione tecnica residenza pubblica

La Società gestisce 5.499 alloggi di proprietà del Comune di Venezia ubicati in Centro Storico (2.602) ed in Terraferma (2.897), occupandosi dell'esecuzione di tutti gli interventi tecnici che possono essere considerati di competenza di un proprietario immobiliare.

Appare opportuno riassumere i tre ambiti di azione all'interno dei quali si svolge l'attività della società:

### 1) **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 che abbia raggiunto i limiti di vetustà, 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. Tutti gli interventi che ricadono in questo ambito sono condizionati dalla disponibilità dei fondi annualmente stanziati dall'Amministrazione. In corso d'anno può succedere che l'esaurimento del budget a disposizione imponga la società l'esecuzione dei soli interventi indifferibili e urgenti, rimandando l'esecuzione delle altre richieste di intervento al perfezionamento del nuovo appalto di manutenzione.

Complessivamente, nel 2022 sono stati realizzati 588 interventi su guasti urgenti e manutenzioni, dei quali 253 a Venezia centro storico e isole, per un importo complessivo di euro € 720.133,85, e 335 a Mestre, per un importo complessivo di euro € 1.000.920,72.

### 2) **manutenzione programmata**

Le manutenzioni programmate, a seguito delle segnalazioni dell'ufficio Manutenzioni edilizia residenziale, sono progettate e realizzate a seguito dello stanziamento di appositi fondi da parte dell'amministrazione. Comprendono, ad esempio, il rifacimento degli impianti fognari condominiali, la sostituzione di finestre vetuste con vetro singolo con nuove complete di vetrocamera e guarnizioni, la sostituzione di stufe a gas con nuovi impianti termici con caldaia autonoma, l'efficientamento energetico degli edifici.

### 3) **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). Nel corso dell'esercizio che stiamo commentando l'assessorato alla coesione sociale a fortemente voluto e realizzato attraverso la società una campagna di riatto” veloce” di alloggi ritirati, in modo tale da consentire l'immediata messa in

disponibilità degli stessi per accogliere nuovi inquilini. I fondi appositamente stanziati sono stati velocemente impegnati.

Nel corso dell'esercizio sono stati restaurati e messi in disponibilità 75 alloggi a Venezia centro storico e isole con un investimento totale di €1.708.434,47, e 59 alloggi in terraferma con un investimento di € 875.195,81.

Di seguito riportiamo l'elenco complessivo degli interventi tecnici gestiti dalla società nel corso del 2022, con lo svolgimento di attività di cantiere o di progettazione.

Tipologia di intervento	IMPORTO	C.I.	Descrizione intervento
manutenzione diffusa	900.000,00	14513	Diffusa guasti
manutenzione diffusa	300.000,00	15086	INTEGRAZIONE Diffusa guasti 4 MESI - 120gg
manutenzione diffusa	900.000,00	14697	Diffusa guasti
manutenzione diffusa	900.000,00	14698	Diffusa guasti
manutenzione programmata	650.000,00	14431	n. 22 alloggi RECUPERO ALLOGGI SFITTI NON ERP LIDO-PELLESTRINA 270 gg - 9 m.
manutenzione programmata	1.200.000,00	14427	n. 14 (-2) Alloggi sfitti NON ERP CANNAREGIO+SMARCO 365 gg - 12 m.
manutenzione ordinaria alloggi sfitti	300.000,00	15171	alloggi sfitti fino euro 15 mila (circa 35 alloggi)
manutenzione ordinaria alloggi sfitti	300.000,00	15172	alloggi sfitti fino euro 15 mila (circa 30 alloggi)
manutenzione programmata	400.000,00	14429	n. 6 (-1) alloggi RECUPERO ALL. SFITTI NON ERP - D.DURO-S. CROCE 270 gg - 9 m.
manutenzione fondi PON	300.000,00	14290	n. 10 (-1) RR alloggi NON-ERP 210 gg - 7 m. (D.L. - M.C.)
manutenzione programmata Fondo complementare al PNRR	500.000,00	15156	CANNAREGIO 2971/ riqualificazione energetica gg. 180/6m.
manutenzione programmata Fondo complementare al PNRR	1.580.000,00	15157	VIA CAMPORESE 52-88 riqualificazione energetica gg.504/16,8 m.
manutenzione programmata Fondo complementare al PNRR	1.250.000,00	15158	VIA CASE NUOVE 10-12, 13-15, 14-16 riqualificazione energetica gg. 300/10m.

manutenzione programmata Fondo complementare al PNRR	1.665.000,00	15159	VIA OROBONI 5-7, 9-11, 13-15, 17-19 riqualificazione energetica gg.300/10m.
manutenzione programmata Fondo complementare al PNRR	2.800.000,00	15160	VILLAGGIO DEI FIORI riqualificazione energetica gg.110/3,6m.
manutenzione diffusa	900.000,00	14923	Diffusa guasti
manutenzione diffusa	900.000,00	14922	Diffusa guasti
manutenzione diffusa	500.000,00	15169	impianti termici e finestre Sacca Fisola e Giudecca 4 m.
manutenzione programmata	325.000,00	15257	via Vivaldi, via Altinia, via Mirilli 6 m.
manutenzione programmata	175.000,00	15258	ascensori Spinea 4 m.
manutenzione programmata	1.500.000,00	14432	n. 26 alloggi sfitti NON ERP MURANO 365 gg - 12 m.
manutenzione programmata	500.000,00	14424	n. 9 alloggi RECUPERO DI ALLOGGI SFITTI ERP ISOLE 240 gg. - 8 m.
manutenzione programmata fondi PNRR	450.000,00	15234	ANZIANI Cannaregio 902 (5 m. - 150 gg.)
manutenzione programmata fondi PNRR	1.210.000,00	15212	ANZIANI via Parolari 5 (12 m. 365 gg)
manutenzione programmata fondi PNRR	195.000,00	15233	DISABILI Calle Carnaro (5 m. 150gg.)
manutenzione programmata fondi PNRR	115.000,00	15213	DISABILI via Carrer (4 m. 120gg)

# Efficientamento energetico edifici agevolato attraverso crediti fiscali

Il programma di efficientamento energetico su immobili residenziali voluto dall'Amministrazione Comunale è stato reso attuabile dal fatto che l'Ente potesse disporre di una società strumentale come Insula.

A seguito di un interpello rivolto all'Agenzia delle Entrate, infatti, è stato riconosciuto come le disposizioni in materia di Superbonus trovassero applicazione anche a favore di Insula, quale società in possesso dei requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing* e relativamente a interventi realizzati su immobili di proprietà delle predette società ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (ERP).

Le fasi delicate dell'operazione attuata si sono rivelate soprattutto due, a valle ed a monte delle attività di progettazione e di cantiere, gestite al pari di una qualsiasi opera pubblica.

In primo luogo, l'operazione è stata pianificata e progettata curando ogni dettaglio ed ogni aspetto sotto il profilo giuridico, con la verifica dell'effettiva applicabilità della normativa fiscale speciale ad Insula. Un team di commercialisti e fiscalisti è stato incaricato di analizzare ogni aspetto ed ogni possibile conseguenza sull'equilibrio della società. E' stata ritenuta opportuna la cessione dei crediti a soggetti istituzionali, e non alle ditte esecutrici o al sistema bancario, e questo si è rivelata una scelta oculata in ragione degli accadimenti delle fluttuazioni normative che si sono succedute e che hanno portato di fatto al rallentamento e periodicamente al blocco del mercato dei crediti fiscali, con conseguente stallo delle attività di cantiere.

C.I.	oggetto	importo quadro economico	numero condomini	numero appartamenti interessati	area geografica
15089	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica degli immobili di proprietà del comune di venezia siti in via gavagnin 1-38	2.500.000,00	2	38	Rione Pertini
15201	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di n. 6 condomini di proprietà del Comune di Venezia siti in via Mutilati del lavoro e in via Pasini a Marghera	2.000.000,00	6	32	Marghera
15202	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di n. 8 condomini di proprietà del comune di venezia - lotto Gazzera Nord	3.200.000,00	8	40	Gazzera
15203	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di n. 7 condomini di proprietà del comune di venezia - lotto Gazzera Sud	3.530.000,00	7	54	Gazzera
15204	intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di n. 3 condomini di proprietà del comune di venezia siti in via Manzini	1.950.000,00	4	23	Marghera

15205	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di n. 5 condomini di proprietà del comune di venezia siti in via Trieste a Marghera	2.400.000,00	5	30	Marghera
15216.	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di un complesso di condomini di proprietà del comune di venezia siti in via delle Fologhe numeri pari	6.450.000,00	3	80	Favaro
15217	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica dei condomini di proprietà del comune di venezia siti in via delle Fologhe numeri dispari	5.700.000,00	4	36	Favaro
15218	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di due conomini di proprietà del Comune di Venezia ubicati in via Zuccarelli	690.000,00	2	8	Zelarino
15230	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica degli immobili di proprietà del comune di venezia siti nel rione Pertini - Lotto A	3.900.000,00	3	57	Rione Pertini
15232	Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica degli immobili di proprietà del comune di venezia siti in Rione Pertini - Lotto B	2.600.000,00	2	38	Rione Pertini
TOTALI		34.920.000,00	46	436	

Dal punto di vista operativo è stato scelto di procedere con appalti separati, raggruppando condomini omogenei, e di non seguire la strada del general contractor, in modo tale da gestire con attenzione ogni singolo intervento, di avere diverse ditte operanti nel medesimo momento, recuperando velocità di realizzazione ma soprattutto evitando che i problemi di una impresa potessero avere ripercussioni su tutta l'operazione. Sono stati incaricati progettisti in grado di garantire i tempi di progettazione, e tutti e 7 i team di progettazione coinvolti hanno rispettato i tempi di consegna.

Il tema contrattuale è stato affrontato mettendo a punto modelli di documenti di gara e di contratto di appalto specifici, che imponessero alle ditte esecutrici di presentare garanzie supplementari a tutela del fatto che, nel caso in cui per ritardi nell'esecuzione si perdessero i crediti fiscali, l'impresa esecutrice stessa fosse chiamata a risponderne economicamente.

L'esercizio concluso ha visto l'avvio del primo cantiere, la generazione dei primi SAL relativi al 30 % del lavoro svolto, la generazione dei relativi crediti fiscali e la cessione al Comune di Venezia nel mese di gennaio 2023, giusto in tempo prima dell'ultima importante novità normativa che di fatto ha costretto Amministrazione e Società ad individuare in tempi brevissimi una strada finanziaria alternativa alla cessione dei crediti all'Ente.

E' stata pertanto anche già affrontata la delicatissima fase della rendicontazione, dell'asseverazione dei lavori svolti, del visto di conformità e della generazione del credito fiscale per compensare i costi dei lavori svolti.

Il programma di efficientamento definitivamente individuato andrà a coinvolgere 46 condomini per un totale di 436 appartamenti.

# Gestione amministrativa residenza pubblica

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 Coesione Sociale del Comune di Venezia.

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, 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. Nel corso del 2022, si è provveduto al censimento e all'accertamento annuale dei redditi 2020 per i circa 300 nuclei familiari che hanno un contratto in social housing, all'emissione e postalizzazione di 54.573 canoni di locazione e l'accertamento di oltre 10 milioni di euro di canoni.

Sono stati registrati 150 nuovi contratti di locazione, eseguiti 3448 rinnovi contrattuali e 926 ricalcoli dell'affitto. Sono state inoltre effettuate 133 operazioni di consegna alloggi e 193 operazioni di ritiro alloggio.

Nell'ambito della riscossione sono stati incassati e regolarmente rendicontati euro 8.193.924,95 da riscossione spontanea, da riscossione coattiva euro 69.126,14, oltre che sollecitati bonariamente 1.547 morosi per complessivi euro 1.852.544,46 di crediti.

## Gestione amministrativa condomini

Gli uffici condomini si occupano dell'attività tecnico-amministrativa relativa alla gestione di circa 300 condomini (in gran parte totalmente di proprietà comunale e alcuni in proprietà mista)

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 26 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, oltre a far 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 alle spese riconducibili alla proprietà come le assicurazioni condominiali;

- predisporre le posizioni fiscali e i riparti millesimali dei condomini non amministrati oggetto di interventi di risanamento tramite bonus fiscali;
- predisporre e rendicontare le surroghe per le spese condominiali dei condomini di totale proprietà pubblica e di mista proprietà, avviando il processo di recupero delle morosità per spese condominiali.

Nel 2022 ha ricevuto la notifica per la partecipazione a 112 assemblee condominiali di cui 17 straordinarie e 95 ordinarie: di queste, analizzati gli ordini del giorno si è partecipato a 45 assemblee.

Inoltre, nel 2022 sono stati predisposti pagamenti di spese in nome e per conto per circa 670 mila euro di cui 220 mila recuperabili, e pertanto ribaltate sugli inquilini interessati

## Ufficio bandi

L'ufficio svolge attività istruttorie per la formazione e gestione delle diverse graduatorie utili all'assegnazione degli alloggi di edilizia popolare, con contratto ERP e con contratto Social Housing.

Nel corso di questo esercizio l'attività è stata dedicata in primo luogo al proseguimento della graduatoria ERP 2019, con verifica della permanenza dei requisiti in capo ai singoli possibili assegnatari, la convocazione per la scelta dell'alloggio e la contrattualizzazione.

Relativamente ai bandi social housing di Venezia e Murano, Burano e Giudecca ed Under 31 sono proseguite le attività di convocazione per scelta alloggio, sottoscrizione contratti di locazione, consegna chiavi, assistenza ai neo inquilini per apertura utenze.

Per il bando social housing relativo ad alloggi nelle isole veneziane, sono state ricevute ed istruite 83 domande; successivamente è stata gestita la graduatoria, con convocazione per scelta alloggio, contrattualizzazione e consegna chiavi.

Il bando social housing Terraferma ha prodotto 271 domande, che sono state istruite. La graduatoria è stata successivamente gestita, con convocazione degli aventi diritto per la scelta dell'alloggio, sottoscrizione contratti e consegna chiavi.

La pubblicazione del bando ERP 2022, a fine luglio, ha prodotto il ricevimento in presenza di 1232 utenti, per assistenza alla presentazione della domanda, la protocollazione di tutte le 2371 domande presentate (in presenza o tramite piattaforma), a pre - istruttoria di 971 domande relative all'ambito Venezia Centro Storico e di 1.400 relative all'ambito Terraferma.

## Programmi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale al Lido di Venezia

Il Comune di Venezia ha individuato Insula come soggetto per l'esecuzione dell'operazione immobiliare denominata "Piruea – Lido di Venezia – Nucleo 3 ex complesso scolastico la Fontaine Via Sandro Gallo" e per

l'esecuzione dell'operazione immobiliare denominata "P.I.R.U.E.A. – Lido di Venezia Nucleo 4, Via Pividor al Lido", come da convenzioni sottoscritte rispettivamente in data 22.09.2014, Rep. speciale n. 17662 e in data 27.05.2015, Rep. speciale n. 18235.

Dette operazioni immobiliari hanno previsto in via preliminare la cessione da parte del Comune di Venezia a Insula dei diritti d'acquisto agevolato di due distinti complessi immobiliari composti complessivamente da 28 alloggi oltre parcheggi e pertinenze (10 nel Piruea-Nucleo 3 e 18 nel Piruea-Nucleo 4). Insula, in esecuzione a dette convenzioni, si è impegnata ad acquisire gli immobili nonché a gestirli ed alienarli secondo le indicazioni impartite dal Comune.

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 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 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.

Tutti gli alloggi compresi nel nucleo 3, ex complesso La Fontaine, via Bembo al Lido, e nel nucleo 4, via Pividor in località Ca' Bianca al Lido sono stati oggetto di contratto di vendita, di locazione con patto di riscatto o di locazione semplice.

## Comunità energetica

Con la firma di un protocollo operativo tra Insula, il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali - Periti Industriali Laureati ed Ancitel Energia e Ambiente, siglato il 3 marzo 2022, è iniziato un percorso di approfondimento che potrebbe sfociare nella nascita a Marghera della prima Comunità Energetica Rinnovabile all'interno del territorio comunale.

Si tratta di una novità operativa che, restando nell'alveo delle competenze di Insula, vorrebbe traguardare un risultato dall'alto valore ambientale, sociale e non ultimo, dar prova di dinamismo e lungimiranza da parte dei soggetti pubblici coinvolti nella gestione del patrimonio residenziale. Il protocollo pilota (durata di 12 mesi, a titolo non oneroso per nessuna delle Parti) che per la prima volta è stato sviluppato in questo modo sul nostro territorio, viste le sue caratteristiche potrà poi anche diventare punto di riferimento per tutte le altre amministrazioni italiane interessate ai temi della sostenibilità, risparmio energetico ed efficientamento degli immobili di proprietà pubblica.

Il progetto nasce nell'ambito dell'iniziativa nazionale "Illuminiamo la speranza", ideata dal Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, in collaborazione con Ancitel Energia e Ambiente Srl, che attraverso sei incontri in alcune delle principali città italiane ha aggiornato i rappresentanti delle Istituzioni e gli esponenti di categoria interessati, sull'evoluzione legislativa nel settore e i nuovi e possibili scenari futuri riguardo appunto le Comunità Energetiche Rinnovabili; di fatto entità riconosciute e regolamentate anche dall'Unione Europea.

Lo scopo finale del progetto prevede che il Comune di Venezia, per mezzo della sua società Insula, realizzi all'interno di un proprio ambito residenziale una comunità energetica, con l'obiettivo principale di fornire ai membri, a livello di comunità, benefici ambientali, economici e sociali. L'intervento è stato sviluppato a livello di progetto di fattibilità ad opera di un tecnico abilitato, e riguarda un blocco abitativo costituito da 6 condomini

(32 appartamenti in totale), dove potranno trovare installazione pannelli capaci di una potenza nominale totale di 60 kw (10 per condominio). Tra le altre soluzioni previste dal progetto, che vedrà l'installazione dei pannelli sulle falde dei tetti esposte maggiormente all'irradiazione solare per ottimizzare l'efficienza globale del sistema, è inoltre prevista anche l'installazione di 32 stazioni di ricarica dedicate, una per appartamento. Un solo dato ambientale (come da relazione tecnica) sull'abbattimento delle emissioni: l'attivazione di questa Comunità Energetica porterà una riduzione di 40,24 tonnellate annue di Co2 nell'atmosfera derivanti dal riscaldamento e dall'energia necessaria alla conduzione delle abitazioni.

Il tema delle comunità energetiche, con particolare riferimento alle diverse possibilità normative e alle forme giuridiche concesse, è stato oggetto di approfondimento in seno ad un'iniziativa organizzata dalla società , Comune di Venezia e l'associazione Confindustria Veneto Est.

## Servizi generali

---

### Appalti

L'attività di appalto descritta comprende tutte le procedure di affidamento che hanno portato alla sottoscrizione di un contratto o incarico, per un importo complessivo di affidamenti di Euro 33.078.395,21.

L'ufficio ha complessivamente gestito 27 gare di appalto ( 12 procedure aperte e 15 procedure ristrette) , delle quali 5 sono state ripetute, a seguito di esito di gara deserta. Di queste procedure, 5 hanno riguardato interventi finanziati dal Fondo Complementare al PNRR e 11 hanno permesso di assegnare interventi nell'ambito dell'efficientamento energetico degli edifici (Superbonus).

Sono inoltre stati gestiti 12 procedure di sub appalto e 6 di sub affidamento.

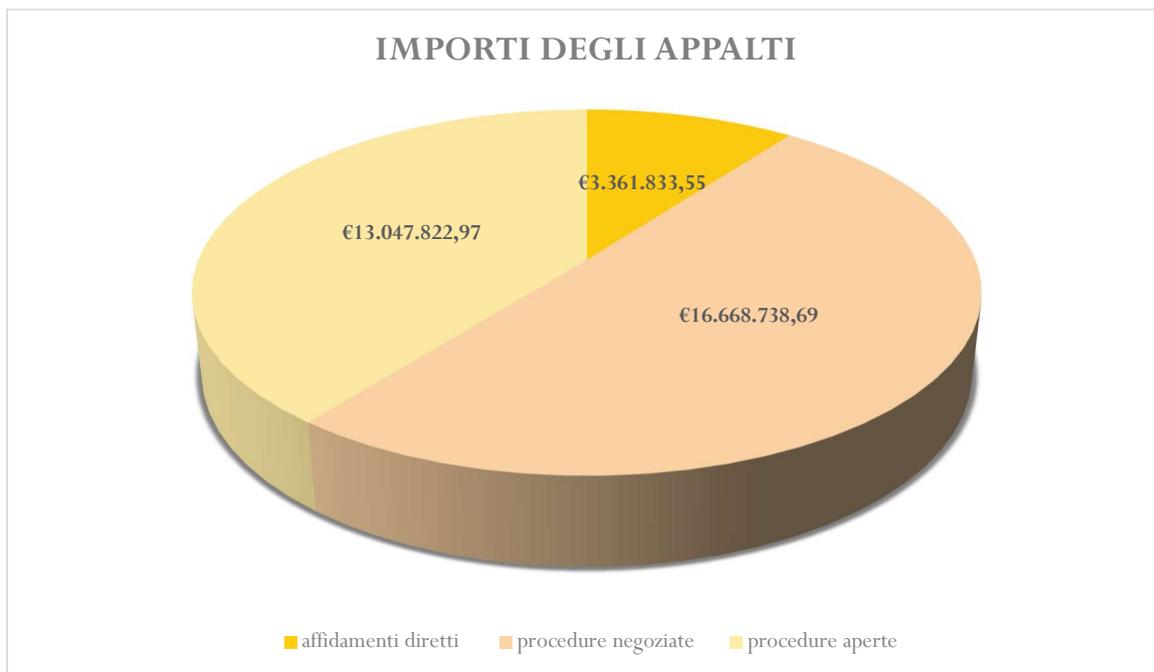
All'interno degli ampi limiti consentiti dalla normativa speciale, sono stati perfezionati 263 affidamenti diretti di lavori e servizi

Di seguito indichiamo gli importi di affidamento suddivisi per tipologia di procedura:

affidamenti diretti : € 3.361.833,55

procedure negoziate: € 16.668.738,69

procedure aperte: € 13.047.822,97



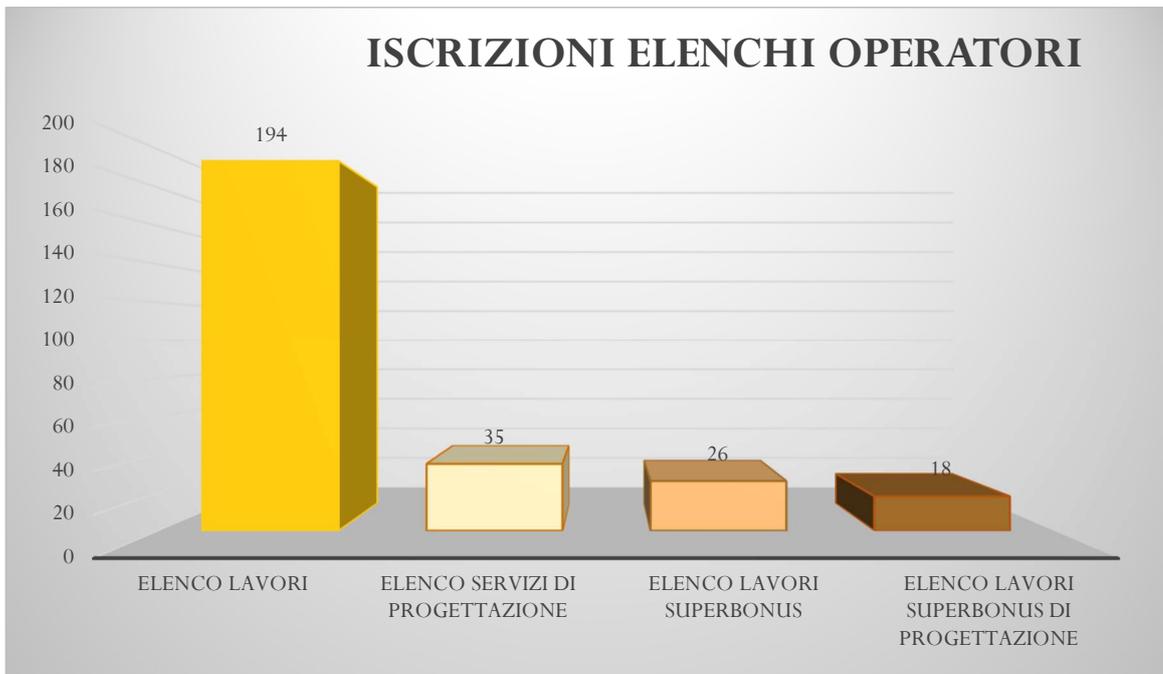
L'ufficio gestisce i diversi albi fornitori, per il pre – accreditamento di tutti gli operatori che si rapportano con la società.

Durante l'esercizio sono stati accreditati 25 nuovi iscritti , suddivisi nelle seguenti tipologie:

- 13 in Elenco Lavori
- 6 in Elenco Servizi di progettazione
- 4 in Elenco Lavori Superbonus
- 2 in Elenco Lavori Superbonus Servizi di progettazione.

Complessivamente gli operatori iscritti sono 273 , così suddivisi:

- 194 in Elenco Lavori
- 35 in Elenco Servizi di progettazione
- 26 in Elenco Lavori Superbonus
- 18 in Elenco Lavori Superbonus Servizi di progettazione.



Tutte le procedure sono gestite su piattaforma telematica.

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.

## Servizi URP Ufficio Relazioni con il pubblico

Le relazioni con il pubblico sono un'attività gestita sia attraverso una struttura di *front-office* dedicata ai cittadini (Urp), che riceve su appuntamento, nella sede di Venezia, ed è dedicata alla gestione di tutte le pratiche che non possono essere amministrare via telefono o e-mail, sia attraverso dei numeri verdi dedicati ai diversi settori aziendali (centralino, gestione amministrativa contratti, gestione condomini, richiesta interventi tecnici)

Tutte le telefonate gestite dal numero verde, che non possono essere evase direttamente, vengono tradotte in una scheda trasmessa agli uffici per la gestione in back office.

L'attività viene presidiata con un sistema di registrazione informatizzato, tramite il quale è possibile monitorare il ciclo di vita delle segnalazioni pervenute.

Le chiamate complessivamente gestite durante l'anno sono state 7.892

## Contabilità, bilancio e controllo di gestione

Il settore Amministrazione, Finanza e Controllo è stato radicalmente riorganizzato nel 2022 a seguito della decisione, presa dalla direzione alla fine del 2021, di abbandonare il service fornito da Veritas SpA (che ha curato le attività nel quinquennio precedente) e di re-internalizzare il servizio.

Si è ricreata la struttura interna con il rientro di una risorsa prima in distacco presso Veritas, l'assunzione di uno specialista da ottobre 2021 e del responsabile di settore da gennaio 2022. Si è mutato poi il riferimento di sostegno esterno con l'apertura di un proficuo rapporto con un nuovo commercialista / fiscalista / consulente del lavoro ma si è mantenuta la sinergica relazione con il revisore legale, elemento di continuità con il periodo precedente.

L'elemento fondamentale di novità e di grande impegno nel corso dell'esercizio 2022 è stato il concretamento del cambio di software ERP da SAP a **e-Solver** (prodotto da Sistemi SpA), con il processo di costruzione di nuove strutture di contabilità generale e di controllo di gestione, la migrazione dei dati, la ridefinizione degli adempimenti dei processi di acquisto di beni, lavori e servizi.

Il sistema è stato portato a regime proficuamente. L'utilizzo del nuovo strumento, che maggiormente si adatta alle dimensioni attuali dell'azienda, semplifica e chiarisce il processo amministrativo e lo completa, aggiungendo funzionalità e capacità di restituzione molto più immediata di prima. Questo ha permesso di affrontare, con organico di settore ridotto rispetto a prima, i picchi di attività collegati alle scadenze dettate dalle attività di creazione dei crediti fiscali c.d. "Superbonus" e alla loro cessione.

Infine, per ciò che riguarda la parte finanziaria, dopo il passaggio sulla titolarità dei rapporti con gli intermediari finanziari al nuovo responsabile, si è realizzata una prima razionalizzazione del sistema dei conti correnti aziendali e il rientro dai precedenti investimenti dei fondi di riserva ai fini di far fronte alle anticipazioni da concedere nel corso delle commesse di efficientamento energetico. Non si sono pertanto avuti momenti di tensione finanziaria.

Al termine delle commesse "Superbonus" si valuteranno altri profili per l'impiego delle risorse liquide disponibili.

Al settore è deputato anche il rapporto con il service sistemi informativi, fornito da VEGA Scarl, che ha costruito la nuova struttura interna e di rapporto con l'esterno dopo il trasferimento di sede e lo stacco da Veritas. È in implementazione il regolamento informatico della "nuova" azienda.

## Personale e organizzazione

In corso d'anno, a seguito di nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale, sono state perfezionate 11 assunzioni, delle quali 9 a tempo indeterminato e 2 a tempo determinato, quali conseguenza dell'affidamento definitivo del servizio di istruttoria dei bandi per l'assegnazione degli immobili di edilizia residenziale, per reintegrare vuoti di organico generati da dimissioni volontarie e per integrare l'organico tecnico a fronte dell'incremento non previsto dei carichi di lavoro (attività Superbonus, fondi PNRR).

L'organico al 31.12.2022 è così rappresentato:

qualifica	Organico suddiviso per genere al 31/12/2022	Full time	Part time
dirigenti	1f		
quadri	2m		
impiegati	17f e 12m	3f e 10m	14f e 2m
<b>totale</b>	<b>32 (18f e 14m)</b>	<b>16 (4f e 12m)</b>	<b>16 (14f e 2m)</b>

Sono stati impiegati inoltre presso la società un dipendente in distacco parziale da IVE srl e un dipendente in distacco parziale da VEGA Scarl.

Il direttore generale ha lavorato in distacco parziale (15%) presso IVE srl e in distacco parziale (15%) presso VEGA scarl.

Il costo del personale dipendente per il 2022 è stato di euro 1.434.807, comprensivo di spese accessorie dirette. Nel corso del 2022 inoltre abbiamo registrato costi per lavoro interinale per euro 115.723, relativi alle retribuzioni delle 5 risorse afferenti l'Ufficio Bandi poi assunte da agosto u.s. e di risorsa per ufficio gare e approvvigionamenti.

Per quanto riguarda la formazione, nel corso del 2022 il personale di Insula ha partecipato complessivamente a circa 350 ore di formazione. Le attività formative indirizzate al personale interno, oltre a privilegiare la scelta, per il personale tecnico, di partecipare a corsi di aggiornamento – organizzati dagli ordini professionali – necessari per il mantenimento delle abilitazioni, hanno seguito il programma sotto descritto:

- Formazione nuovo sistema di protocollazione aziendale, corso indirizzato a tutto il personale
- Formazione normativa ISO 9001:2015 e nuovo sistema di gestione qualità, corso indirizzato a tutto il personale
- Formazione nuovo gestionale aziendale per fatturazione attiva e passiva, corso indirizzato al personale amministrativo e tecnico
- Aggiornamento normativa lavori pubblici, verifica progetti e attività RUP, corso indirizzato al personale gestione tecnica residenza pubblica
- Formazione piattaforma gestione bandi e assegnazione alloggi, corso indirizzato al personale gestione amministrativa residenza pubblica
- Formazione affidamento lavori PNRR-PNC e aggiornamento normativa appalti, corso indirizzato al personale gare, appalti, acquisti e gestione tecnica residenza pubblica
- Aggiornamento formazione, corso specifico per il ruolo di RLS
- Formazione specifica in materia di salute e sicurezza sul lavoro ai sensi degli art. 36 e 37 del D.lgs 8108, corso indirizzato al personale in scadenza e nuovi contratti.

Durante tutto l'anno la Direzione ha prestato particolare attenzione ad azioni e presidi volti alla prevenzione e contenimento di fenomeni pandemici; alcuni presidi sono stati mantenuti anche al termine dello stato di emergenza nazionale.

## **Sistema di gestione qualità**

A valle della riorganizzazione societaria la società ha proceduto alla completa revisione del sistema di gestione della qualità. La struttura organizzativa ha previsto l'istituzione di un apposito ufficio che, unitamente alla Direzione Aziendale, ha coordinato il lavoro dei consulenti incaricati, coinvolgendo tutta la struttura, anche a mezzo di momenti di formazione.

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. Il lavoro ha permesso al termine di esercizio l'ottenimento della certificazione sulla base della norma Iso 9001-2015, rilasciata dall'organismo esterno individuato (Bureau Veritas).

## **Attività ai sensi del d.lgs. 231/2001**

La società ha dovuto rivedere integralmente il *Modello di organizzazione e gestione* ai sensi del dlgs 231/2001 e smi, partendo dalla ripetizione dell'analisi del rischio svolta sulla base del nuovo perimetro di attività, avuto riguardo all'elenco dei reati aggiornato.

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

È stato nominato un nuovo organismo di vigilanza monocratico, nella persona del dott. Flavio Rossetto.

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.

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 .

# Evoluzione prevedibile della gestione

---

Il socio Comune di Venezia ha deliberato la prosecuzione degli affidamenti in essere, fino al 31 dicembre 2026 .

Il contratto di servizio è strutturato in modo tale da garantire alla società l'equilibrio economico per tutta la sua durata, a condizione che la struttura operi con il massimo dell'efficacia.

L'equilibrio economico ritrovato ha consentito, entro i rigidi limiti di contenimento del costo del personale comunque imposti dall'Amministrazione, di aprire un tavolo di trattativa con le parti sindacali volto a reintrodurre ipotesi di premio di risultato.

Il 2023, dal punto di vista operativo, vedrà un impegno consistente della società nell'espletamento delle commesse relative all'efficientamento energetico per i cantieri evidenziati precedentemente, con un prevedibile consistente aumento del valore della produzione collegato alla contabilizzazione dei contributi in conto esercizio derivanti dalla generazione dei crediti di imposta. Visto l'orizzonte temporale predefinito per legge per la conclusione dei suddetti cantieri al fine di ottenere le agevolazioni fiscali (fissato nel 31.12.2023), tale sviluppo di business ha caratteristiche di unicità e coinvolgerà l'azienda solo nel breve termine. Nel medio periodo comunque l'attività ordinaria dovrebbe assicurare un equilibrio soddisfacente di gestione, salve le nuove attribuzioni che l'ente controllante deciderà di affidare.

# Adempimenti ex art. 6, commi 2 e 3, del d.lgs. 175 / 2016 (Relazione governo societario e programma valutazione rischio aziendale)

---

## Premessa normativa

Il Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n. 175, “Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 8 settembre 2016, n. 210 (qui di seguito “Testo Unico”) è stato emanato in attuazione dell’articolo 18 della Legge 7 agosto 2015 n. 124 “Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche” e contiene un riordino della disciplina delle partecipazioni societarie delle amministrazioni pubbliche. In particolare, l’articolo 6 – “Principi fondamentali sull’organizzazione e sulla gestione delle società a controllo pubblico” ha introdotto nuovi adempimenti in materia di *governance* delle società a controllo pubblico. Più precisamente, i commi da 2 a 5 dell’art. 6 del T.U. dettano una serie di disposizioni finalizzate all’introduzione di *best practices* gestionali.

Il presente paragrafo fornisce informazioni sul sistema di governo societario e sul programma di valutazione del rischio di crisi aziendale adottato da Insula SpA.

In particolare, in materia di organizzazione e gestione delle società a controllo pubblico, il D.Lgs. n.175/2016, sancisce alcuni principi fondamentali, quali, per Insula, la predisposizione di specifici programmi di valutazione del rischio di crisi d’impresa e la possibilità di affiancare ai regolamenti e agli organi di controllo ordinari, previsti dalla legge e dallo Statuto, specifici regolamenti ed organi finalizzati a rafforzarne l’efficacia.

Le società controllate danno conto dell’adozione, o della mancata adozione, di ulteriori strumenti di governo nell’apposita relazione annuale sul governo societario da predisporre a chiusura dell’esercizio contestualmente al bilancio.

Nello specifico, poi, l’art. 6 c. 2 dispone che le società soggette al controllo pubblico adottino, con deliberazione assembleare, su proposta dell’organo amministrativo, degli specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale. Se nell’ambito dei programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale di cui all’art. 6, c. 2, si rilevano uno o più indicatori della crisi d’impresa, si può prevedere la possibilità di adottare un piano di risanamento da parte dell’organo amministrativo della società, in ottemperanza alle disposizioni dell’art. 14 che determina come, qualora affiorino, nel programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, uno o molteplici indicatori di una potenziale crisi aziendale, l’organo amministrativo della società a controllo pubblico debba adottare, senza alcun indugio, tutti i provvedimenti necessari per impedire l’aggravamento della crisi, per limitarne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.

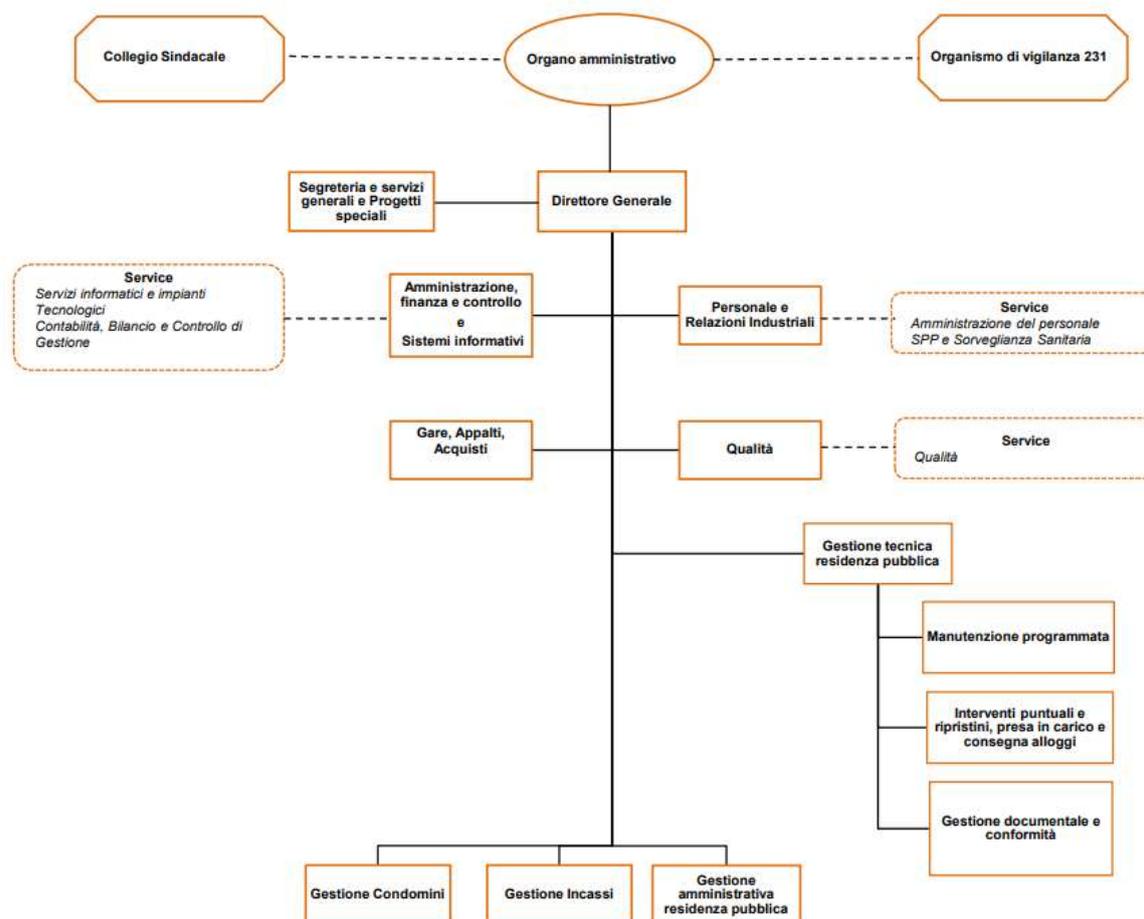
## Profilo societario e di governance

La società, in quanto soggetto a controllo pubblico di cui all’art 2, comma 1, lett. M) del d.lgs. 175/2016 è sottoposta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Venezia, che è titolare del 98,5% delle azioni della società. La Immobiliare Veneziana Srl, a sua volta soggetta a direzione e controllo da Parte del Comune di Venezia, è proprietaria del restante 1,5% delle azioni.

La struttura di corporate governance della Società è articolata secondo il modello di amministrazione e controllo tradizionale italiano (c.d. modello “latino”) che prevede la presenza di un Consiglio di Amministrazione di 3 membri, nominato dall’Assemblea degli Azionisti, al quale è affidata la gestione strategica della Società in accordo con il socio Controllante, e l’attribuzione delle funzioni di vigilanza al Collegio Sindacale (costituito da 3 membri effettivi e 2 supplenti). Al Collegio Sindacale spetta il compito di vigilare che la Società, nel suo operare, osservi la

legge e lo Statuto, rispetti i principi di corretta amministrazione e impartisca in maniera adeguata istruzioni ai suoi apparati interni. Il Collegio Sindacale deve altresì vigilare circa l'adeguatezza della struttura organizzativa della Società per gli aspetti di competenza, del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione. La revisione legale dei conti è affidata ad un revisore legale terzo (attualmente il dott. Alessandro Trevisan, regolarmente iscritto al registro dei revisori legali dei conti).

La macrostruttura della società, approvata nel corso del 2022 dal Consiglio di Amministrazione, è la seguente.



### Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: "la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività".

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo. Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce, come indicato nell'OIC 11 (§ 22), un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e

alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

### Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come “probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica”; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che “si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni” (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante “Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”, il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la “crisi” come “lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), “la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

### Strumenti per la valutazione del rischio di crisi

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a “indicatori” e non a “indici” e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio;
- analisi prospettica attraverso indicatori.

Per le caratteristiche di Insula (aspetti aziendali, di ambito giuridico ed economico in cui opera, situazione attuale e storica) si predilige il monitoraggio di indici, margini e indicatori soprattutto finanziari, ritenendo questi quelli maggiormente significativi a individuare eventuali segnali di rischio di crisi.

Nella valutazione se sussistono i presupposti o meno di stato di crisi (“fondati indizi”), si vuol fare riferimento a quanto indicato dallo studio predisposto dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili “CRISI D'IMPRESA, GLI INDICI DELL'ALLERTA”.

Nel successivo capitolo di questo documento poi vengono riportati altri dati e indicatori che rappresentano altri aspetti dell'andamento economico e patrimoniale dell'azienda.

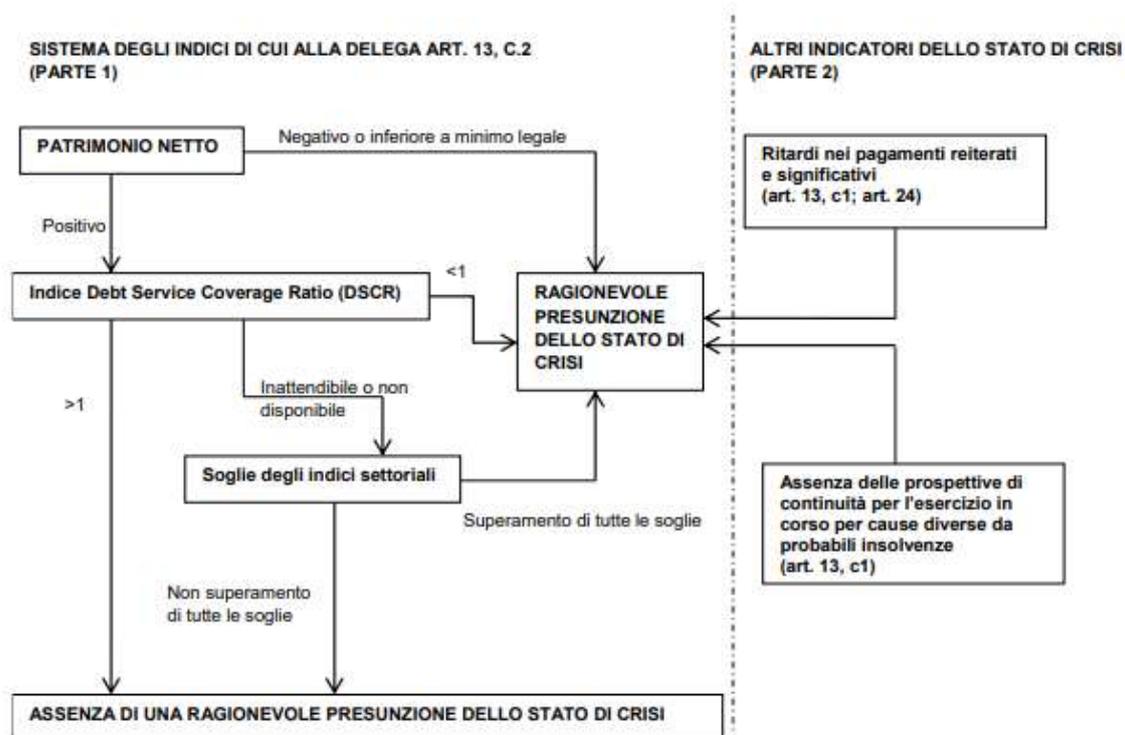
### Analisi di indici e margini di bilancio

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;

- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare il capitale.

In questo capitolo vengono trattati più specificatamente come indici di bilancio da prendere in considerazione sia il DSCR (*Debt Service Cover Ratio*) e quelli di seguito indicati, con riferimento ai parametri degli indicatori della crisi CNDCEC per il settore a cui la società appartiene ovvero (F42) INGEGNERIA CIVILE e (F43) COSTR. SPECIALIZZATE.



Il DSCR è l'indice di partenza, dopo il quale vengono considerati gli altri, e che rappresenta l'ammontare necessario a pagare gli interessi e le rate capitale dei finanziamenti alle imprese; analizza in modo "dinamico" e prospettico la capacità di rimborso del debito dell'impresa e la sostenibilità del debito considerando anche i piani di sviluppo aziendali.

Indicatori	Valore soglia
DSCR Rapporto tra cash flow operativo e flusso finanziario a servizio del debito	> di 1
<b>STATO PATRIMONIALE</b>	
<u>Indice di adeguatezza patrimoniale</u> in termini di rapporto tra PN e Debiti Totali	> di 5,3%
<u>Indice di ritorno liquido dell'attivo</u> in termini di rapporto da cash flow e attivo	> di 1,4%
<u>Indice di liquidità</u> in termini di rapporto tra attività a breve termine e passivo a breve termine	> di 101,1%
<u>Indice di indebitamento previdenziale e tributario</u> in termini di rapporto tra l'indebitamento previdenziale e tributario e l'attivo	< di 5,3%
<b>CONTO ECONOMICO</b>	
<u>Indice di sostenibilità degli oneri finanziari</u> in termini di rapporto fra gli oneri finanziari e il fatturato	< di 2,8%

Nel quadro degli indicatori individuati per monitorare l'eventuale stato di crisi si tiene conto del valore del patrimonio, eventuali ritardi nei pagamenti, sia nei confronti del personale, che dei fornitori e degli enti previdenziali e tributari, e lo stato complessivo dell'azienda e del suo contesto in termini di normativa vigente, sicurezza, ambiente, etc., per verificare che non ci siano prospettive di probabili insolvenze per cause diverse da quelle economico-finanziarie.

L'indicatore Debt Service Coverage Ratio (DSCR),

#### Monitoraggio periodico

L'organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale (in occasione dell'emissione della semestrale e del bilancio di esercizio) un'apposita nota avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente capitolo.

Detta attività di monitoraggio è realizzata anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147-quater del TUEL, che prevede, tra l'altro, che:

*L'ente locale definisce, secondo la propria autonomia organizzativa, un sistema di controlli sulle società non quotate, partecipate dallo stesso ente locale. Tali controlli sono esercitati dalle strutture proprie dell'ente locale, che ne sono responsabili. [co.1]*

*Per l'attuazione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, l'amministrazione definisce preventivamente, in riferimento all'articolo 170, comma 6, gli obiettivi gestionali a cui deve tendere la società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi, e organizza un idoneo sistema informativo finalizzato a rilevare i rapporti finanziari tra l'ente proprietario e la società, la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società, i contratti di servizio, la qualità dei servizi, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. [co.2]*

*Sulla base delle informazioni di cui al comma 2, l'ente locale effettua il monitoraggio periodico sull'andamento delle società non quotate partecipate, analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive, anche in riferimento a possibili squilibri economico-finanziari rilevanti per il bilancio dell'ente. [co.3]."*

*I risultati complessivi della gestione dell'ente locale e delle aziende non quotate partecipate sono rilevati mediante bilancio consolidato, secondo la competenza economica, predisposto secondo le modalità previste dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni. [co.4]."*

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate sono portate a conoscenza dell'Assemblea dei Soci nell'ambito della presente "Relazione sul governo societario" riferita al relativo esercizio e che è contenuta, come in questo caso, all'interno della Relazione sulla gestione al bilancio di esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

## Strumenti integrativi di governo societario ex art. 6 comma 3 d.lgs. 175/2016

Il Sistema dei Controlli Interni è un elemento fondamentale del complessivo sistema di governo dell'impresa; esso assicura che l'attività aziendale sia in linea con le strategie e gli obiettivi di business, sia coerente con le politiche aziendali, sia conforme ai requisiti cogenti e volontari e sia improntata a canoni di sana e prudente gestione.

In Insula gli elementi del Sistema dei controlli Interni si fonda principalmente su:

- Statuto
- Codice etico
- Codice disciplinare
- Certificazione di qualità ISO 9001
- MOG ex d.lgs. 231/2001
- PTPCT ex l. 190/2012 (in elaborazione / aggiornamento)
- Procedure di acquisto
- GDPR (in elaborazione / aggiornamento).

Il modello di organizzazione e gestione ex d.lgs. 231/2001 è una delle componenti fondamentali del controllo interno. Insula ha appena rinnovato il proprio, in conseguenza anche del cambiamento dell'oggetto sociale e della ridefinizione del perimetro operativo aziendale seguita alla cessione del ramo di azienda Lavori Pubblici del 2021.

È dotata di un proprio Organismo di Vigilanza monocratico (il dott. Flavio Rossetto), che ha il compito di vigilare in modo indipendente ed autonomo sull'applicazione del modello stesso.

Il Modello costituisce lo strumento esimente, preventivo e di carattere premiale che si è adottato per evitare di incorrere in una delle ipotesi di reato previste dal decreto e quindi evitare l'esposizione della società a eventuale responsabilità. In particolare, si ricorda che il modello si compone di due parti, generale e speciale, di cui la prima pubblicata sul sito. Allegati al modello, il Codice Etico e il Piano Triennale Prevenzione Corruzione e Trasparenza, anch'essi pubblicati in conformità alla normativa vigente (D.Lgs. 33/2013).

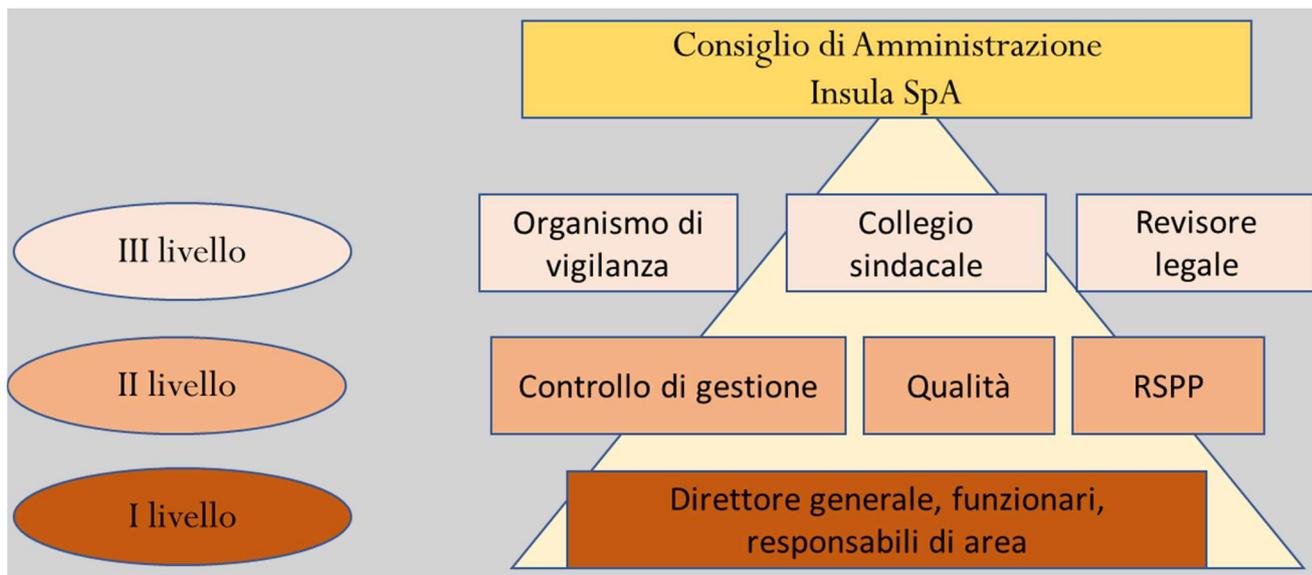
L'ultima revisione del modello è stata adottata da Insula nel mese di marzo 2023.

Il Codice Etico è impostato a partire dalla consapevolezza sui risvolti sociali e ambientali che le attività della società rivestono. Nel Codice Etico la società ha inteso definire le linee guida a cui debbono ispirarsi i comportamenti delle persone nelle relazioni interne e nei rapporti con tutti gli stakeholder: clienti, fornitori, partner, altre aziende, associazioni, enti ed istituzioni pubbliche, organismi di rappresentanza, organi di informazione.

Si informa qui che, valutate le dimensioni societarie e la tipologia delle attività svolte (ridotte considerevolmente a seguito della cessione di ramo del 2021 e concentrate dalla fine del 2021 esclusivamente sul settore dell'edilizia residenziale pubblica), non è stato ritenuto opportuno integrare nel corso dell'anno i regolamenti esistenti e citati 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, l'istituzione di un ufficio di controllo interno, né la redazione di un programma di responsabilità sociale d'impresa.

### Organizzazione dei controlli nella società

L'architettura del sistema di controlli interni si basa su tre livelli, definiti sulla base di quanto previsto da normative e regolamenti applicabili, disposizioni e normative interne e *best practices* di settore



Il primo livello di controllo: identifica, valuta, gestisce e monitora i rischi di competenza in relazione ai quali individua e attua specifiche azioni di trattamento.

Il secondo livello di controllo: monitora i principali rischi per assicurare l'efficacia e l'efficienza del loro trattamento, monitora l'adeguatezza e operatività dei controlli posti a presidio dei principali rischi e, inoltre, fornisce supporto al primo livello nella definizione e implementazione di adeguati sistemi di gestione dei principali rischi e dei relativi controlli.

Il terzo livello di controllo: fornisce "assurance" indipendente e obiettiva sull'adeguatezza ed effettiva operatività del primo e secondo livello di controllo; non svolge compiti operativi.

#### La funzione Controllo di Gestione

Fondamentale per assicurare il collegamento economico operativo e il controllo fra il primo e il terzo livello è la funzione Controllo di Gestione, con compiti da svolgere relativi alla predisposizione e controllo dei budget operativi aziendali e la redazione periodica di report sull'andamento economico dell'azienda.

In particolare la funzione controllo di gestione predisporre annualmente budget e piani pluriennali e analizza, la tenuta finanziaria dell'azienda. Utilizza ed aggiorna regolarmente il sistema di gestione della programmazione e controllo atto a valutare e interpretare eventuali segnali di rischio di crisi aziendale (art. 6, comma 2, d.lgs. 175/2016).

Periodicamente la Direzione generale e la funzione Controllo di gestione operano delle verifiche sull'andamento delle attività di cantiere utili ad evidenziare gli scostamenti economici rispetto alle pianificazioni e così porre in essere possibili azioni correttive. Con periodicità almeno semestrale la società produce e aggiorna report di consuntivazione sull'andamento societario e, periodicamente in corso d'anno, previsioni di andamento economico sull'intero esercizio.

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, con costante contatto con la Ragioneria dell'Ente controllante e la produzione di report analitici di cassa.

Si segnala, in questo senso, che i rapporti con il principale committente si sono svolti nel 2022 secondo i programmi previsti: i flussi finanziari in entrata hanno mantenuto la programmazione prevista in modo da poter operare un regolare espletamento degli impegni verso fornitori e istituti di credito.

### Altre informazioni sui processi di controllo interni

Per quanto richiesto dall'art. 6 comma 3 del dlgs 175/2016, si ribadisce infine che, a seguito della riduzione del volume e della tipologia delle attività svolte in conseguenza della cessione di ramo avvenuta nel 2021 (attività concentrate ora esclusivamente sul settore dell'edilizia residenziale pubblica), non è stato ritenuto opportuno definire anche 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, l'istituzione di un ufficio di controllo interno, né la redazione di un programma di responsabilità sociale d'impresa.

---

## **Relazione sul monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale al 31.12.2022**

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati nel Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma precedentemente esposto, secondo quanto di seguito indicato

L'analisi di bilancio si è svolta con le seguenti attività:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci dell'ultimo esercizio e di quelli precedenti,
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

Si evidenzia come la comparazione tra i dati economici e patrimoniali dell'esercizio 2022 con quelli degli esercizi precedenti non ha significatività, essendo sensibilmente cambiato il raggio di operatività della società a partire dal 01 agosto 2021, ovvero da quando Insula non gestisce più business collegati ai lavori pubblici (dopo la cessione di ramo a Veritas SpA). Non si presentano quindi indicatori relativi agli anni precedenti il 2022, che non sarebbero confrontabili con i rapporti attuali.

Inoltre vi è subito da evidenziare un aspetto molto importante relativamente ad alcune poste rappresentate nello stato patrimoniale e nel conto economico per l'esercizio in esame e dunque sul criterio di determinazione degli indici.

Riguarda il fatto che Insula sta regolarmente rimborsando i 3 mutui (2 Banca Europea degli Investimenti e 1 Friuladria – Crédit Agricole italia), aperti nel 2008 e 2009 per il finanziamento delle commesse di lavori a Santa Maria Elisabetta (Lido di Venezia), al complesso delle Penitenti (Venezia) e a Santa Severa (Venezia), del resto già concluse dal 2015 (facenti parte del settore di *business* non più esercitato dalla società, ma i cui rapporti finanziari non sono stati ceduti con il ramo LLPP) . Tali mutui 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 dal socio controllante Comune di Venezia. Sugli stessi inoltre sono vigenti apposite convenzioni con lo stesso socio controllante che prevedono l'obbligazione da parte del Comune di Venezia al rimborso del costo delle opere realizzate con quei finanziamenti, pari al valore in conto capitale dei mutui erogati, e al pagamento a Insula degli interessi sulle rate dei mutui, garantendo pertanto la provvista per il rimborso delle stesse rate di ammortamento semestrali. In pratica la provvista per il servizio del debito a loro riferibile non è prodotta dalla marginalità operativa della società, tantomeno adesso che essa non svolge lavori pubblici, ma da impegno del socio controllante che ha disposto – *illo tempore* - l'operazione descritta.

Pertanto il calcolo degli indici individuati per l'analisi di bilancio e la misurazione del rischio aziendale viene condotta su dati economici e patrimoniali depurati dalle posizioni collegate con i mutui e le commesse (ormai concluse) finanziate con i tre mutui BEI e Friuladria – Crédit Agricole Italia.

#### Esame degli indici scelti

Il DSCR, non avendo la società altri mutui o finanziamenti concessi da terzi se non quelli testè evidenziati, in presenza di cash flow operativo pari a 368mila € e altre spese per servizio del debito non rimborsate dal Comune di Venezia pari a 10mila € nel 2022, è chiaramente superiore a 1.

Passando agli altri indici la situazione è rappresentata nello schema seguente:

	<b>Dato a bilancio 2022</b>	<b>Indice</b>	<b>Segno</b>
1. Oneri Finanziari/Ricavi %	<b>0,1%</b>	<b>2,8%</b>	<
2. Patrimonio netto/Debiti totali %	<b>54,8%</b>	<b>5,3%</b>	>
3. Attività a breve/Passività a breve %	<b>173,2%</b>	<b>101,1%</b>	>
4. Cash Flow/Attivo %	<b>2,6%</b>	<b>1,4%</b>	>
5. Indebitamento Pubblico/Attivo %	<b>1,3%</b>	<b>5,3%</b>	<

#### Valutazione

I valori riportati mostrano una sufficiente solidità, liquidità e redditività della società, in questa nuova veste di braccio operativo del Comune di Venezia per le politiche della residenza pubblica.

Sono significativi i margini di scostamento dai valori individuati come soglia d'allerta.

Non si rilevano neppure segnali contrari alla continuità aziendale per cause diverse da eventuali insolvenze e/o legati a elementi diversi rispetto ai dati più strettamente economico finanziari oppure relativi a eventuali provvedimenti normativi di settore e/o sui contratti di servizio.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono pertanto l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere.

Si include pertanto la presente relazione nella Relazione di Gestione al bilancio di Esercizio 2022 e la si pubblica contestualmente ad esso.

# Andamento della gestione economica, finanziaria e patrimoniale

L'esercizio 2022 è stato il primo esercizio pieno in cui Insula SpA ha operato concentrandosi sul nuovo, limitato rispetto all'esercizio precedente, ambito della società, quello della residenza pubblica del Comune di Venezia nei suoi vari aspetti.

Il confronto con gli anni precedenti, a livello di dati e *ratios* di natura economica e finanziaria, non è in alcun modo pregnante. Invece il rapporto con i dati di budget 2022, come approvato nel marzo 2022 dal Consiglio di Amministrazione della società, conferma la bontà delle programmazioni, specie dal lato costi.

Passando alla stretta analisi dei dati, il valore della produzione è diminuito rispetto all'esercizio precedente di 6,6 milioni di euro (-45,5%) **assestandosi a 7,9 milioni di euro**: l'effetto della cessione del ramo lavori pubblici è chiaro (anche se nel 2021 ha impattato per 7 mesi). Ad Insula sono rimaste da gestire le commesse di manutenzione diffusa ERP e gli interventi puntuali sull'edilizia residenziale del Comune, gli interventi Superbonus, oltre alle gestioni amministrative collegate ai fitti e ai condomini del Comune di Venezia.

I ricavi da collegarsi alle sole commesse del settore manutenzioni ERP nel 2021 sono assestati a circa 4,5 milioni di euro.

Tra queste commesse, oltre ai ricorsivi affidamenti per manutenzioni diffuse in centro storico, isole e terraferma e ai riatti, recuperi e messe in pristino di blocchi di alloggi sfitti o da riassegnare, nel corso del secondo semestre 2022 sono state avviate 8 commesse finanziate con fondi PNRR per riqualificazione energetica o ristrutturazioni per adattamento funzionale alle necessità delle categorie deboli (anziani e disabili), non previste inizialmente a budget 2022. Il completamento della fase progettuale di almeno 6 di tali nuovi affidamenti entro la fine dell'esercizio ha determinato il miglioramento del margine operativo lordo dell'esercizio rispetto alle previsioni approvate (+118 mila euro).

Inoltre si rileva come nel 2022 si siano avviate le progettazioni di altre 10 commesse di efficientamento energetico condomini, finanziate principalmente con il meccanismo dei crediti di imposta c.d. "Superbonus 110%", oltre a quella iniziata nel 2021 (intervento in rione Pertini, via Gavagnin 2 immobili) che al 31 dicembre u.s. aveva prodotto il primo SAL lavori e una marginalità di circa 81 mila euro (prevista a budget).

---

Nel 2022 sono radicalmente mutati inoltre i rapporti con Veritas SpA, dopo il recesso dal capitale: non vi sono più distacchi di personale Insula presso la correlata e la fornitura di service relativi a servizi generali è limitata ora alla parte di sistemi informativi necessario al mantenimento dell'archivio dati SAP, per mera consultazione e reperimento documenti pregressi.

In più si è cambiata sede operativa aziendale nei primi giorni di gennaio 2022, con installazione al parco scientifico tecnologico VE.GA. di Marghera e attivazione del service sistemi informativi con la società che gestisce il complesso presso l'edificio "Pegaso".

La redditività della produzione caratteristica delle commesse di lavori nel 2022, tenendo conto che è limitata ora alle commesse ERP e senza il Superbonus, è stata di 587mila euro, pari al 19,4% della marginalità complessiva diretta (con riferimento ai settori lavori pubblici e manutenzioni Erp), contro un dato 2021 di 1.183 mila euro (con 7 mesi di produzione commesse LLPP).

Il margine generato dalle attività relative al settore di gestione residenza e servizi amministrativi e al settore supporto

tecnico agli uffici comunali invece è aumentato rispettivamente di 500 mila euro e di 170 mila euro per effetto dell'adeguamento dei canoni del nuovo contratto di servizio e dell'applicazione del canone per disponibilità tecnica.

Da altro versante, è appurato che i costi di funzionamento (costi di struttura) si assestano a 3,02 milioni di euro contro i 3,47 milioni di euro del 2021 e i 4,18 milioni di euro del 2020. Il combinato disposto della minor marginalità complessiva diretta e della diminuzione dei costi di struttura ha consentito un soddisfacente equilibrio economico dell'esercizio.

I risultati economici conseguiti nel 2022 sono esposti nel prospetto seguente, dove sono riportate anche le variazioni in termini assoluti e percentuali riferite ai valori dell'esercizio precedente.

## TABELLA 1 A

### Conto economico 2022 riclassificato a valore aggiunto (in euro).

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

descrizione	2022	2021	variazione	variazione
			assoluta	%
			2022-2021	2022-2021
<b>valore della produzione</b> [1, 3, 5]	<b>7.917.693</b>	<b>14.522.480</b>	<b>(6.604.787)</b>	<b>(45,5)</b>
costi per acquisizioni esterne [6, 7, 8, 14]	(6.002.398)	(12.426.194)	6.423.796	(51,7)
<b>valore aggiunto</b>	<b>1.915.295</b>	<b>2.096.286</b>	<b>(180.991)</b>	<b>(8,6)</b>
costi per il personale [9]	(1.550.530)	(2.019.881)	469.351	(23,2)
<b>marginale operativo lordo</b>	<b>364.765</b>	<b>76.405</b>	<b>288.360</b>	<b>377,4</b>
ammortamenti e svalutazioni [10]	(160.142)	(91.660)	(68.482)	74,7
accantonamenti [12]	(74.410)	-	(74.410)	
<b>marginale operativo netto</b>	<b>130.213</b>	<b>(15.254)</b>	<b>145.467</b>	<b>(953,6)</b>
proventi finanziari netti [16-17]	15.936	49.217	(33.281)	(67,6)
proventi straordinari netti [20-21]	-	-	-	
<b>risultato lordo</b>	<b>146.149</b>	<b>33.963</b>	<b>112.186</b>	<b>330,3</b>
imposte [22]	(29.378)	7.941	(37.319)	(470,0)
<b>risultato netto</b> [23]	<b>116.771</b>	<b>41.904</b>	<b>74.867</b>	<b>178,7</b>

Passando all'analisi dei volumi complessivi di produzione, con ricavi aziendali pari a 7.918 migliaia di euro, si precisa che di questi:

- 4.506 migliaia di euro sono riferiti a commesse affidate dal Comune di Venezia;
- 1.891 migliaia di euro sono riferiti al settore locazioni – urp e al sostegno tecnico agli uffici comunali;
- 187 migliaia di euro al servizio riscossione spontanea e coattiva;
- 898 migliaia di euro a contributi in conto esercizio collegati a generazione di crediti di imposta "Superbonus 110";
- 67 migliaia di euro a servizi gestioni condominiali;
- 368 migliaia di euro a servizi vari e sopravvenienze.

I costi per le opere e tutti i servizi affidati a terzi relativamente alle commesse di attività caratteristica ammontano a 3.919 migliaia di euro.

Il valore aggiunto è stato di 1.915 migliaia di euro, minore dell' 8,6 % rispetto al 2021, al quale si contrappongono costi per il personale per 1.435 migliaia di euro (a cui aggiungere 116 migliaia di euro di prestazioni di lavoro interinale), il cui totale è anch'esso in diminuzione sul 2021 per il 23,2%. Il valore aggiunto per risorsa è dunque in consistente aumento.

Ne consegue un margine operativo lordo positivo che ammonta a 365 migliaia di euro, con un miglioramento rispetto al 2021 del 377 %, che dipende principalmente dall'aumento dei canoni da contratto di servizio e dalla maggior produttività dell'ufficio tecnico ERP.

Nella tabella sottostante sono evidenziati alcuni indicatori di efficienza produttiva, che confermano le assunzioni appena esplicitate.

In particolare l'incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione in forte crescita testimonia lo spostamento della creazione di marginalità sempre più verso i servizi amministrativi remunerati a canone che necessitano di minori risorse da acquisire presso terzi.

Il dato FTE passa da 71,4 del 2016 a 48,55 FTE del 2019, a 44,66 del 2020, a 37,25 del 2021 **e per ultimo a 23,59 del 2022**, con effetto rilevante sugli indicatori sottoriportati tarati sui numeri delle risorse umane. Si segnala che tale ultimo dato include anche i dipendenti distaccati che da agosto 2021 si sono ridotti al distacco della funzione di direzione presso IVE e VEGA. Non si computano invece in tali rapporti i distaccati presso Insula da altre società del Gruppo Comune di Venezia.

#### TABELLA 1 B

Indicatori di efficienza produttiva (in euro).

descrizione	2022	2021	2020	2019	2018	2017
valore aggiunto per dipendente	81.191	56.276	61.164	68.928	71.746	62.077
margine di contribuzione per testa	133.749	92.720	92.386	89.995	91.530	79.320
incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione	24,19%	14,43%	8,1%	12,2%	21,3%	24,9%

Riguardo alla tabella del conto economico riclassificato, gli ammortamenti e accantonamenti a fondo svalutazione crediti sono pari a 160 migliaia di euro: è stata infatti accantonata un'ulteriore quota di 116 migliaia di euro a fondo svalutazione crediti verso clienti relativa a una posta risalente al 2017 e ad altre minori collegate ai condomini. Poi vi sono accantonamenti a fondo rischi su commessa e fondo rischi legali per totali 74 migliaia di euro.

Ne consegue un margine operativo netto positivo per 130 migliaia di euro.

La gestione finanziaria del 2022 ha generato un flusso finanziario netto positivo di 16 migliaia di euro. Tale importo, è inferiore a quello dell'esercizio scorso (-67,6%): la gestione della liquidità rimane attenta alle scadenze e agli utilizzi delle disponibilità liquide derivanti soprattutto dal ruolo di agente contabile svolto per la controllante nell'incasso e nel riversamento dei fitti degli immobili di ERP, ma nel 2022 si è provveduto allo smobilizzo di un investimento per far fronte alle necessità dell'operazione Superbonus.

Il risultato ante imposte è dunque positivo per 146 migliaia di euro che, dopo gestione fiscale, porta a un **risultato netto positivo di 117 migliaia di euro circa.**

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 368 migliaia di euro, ben superiore ai 143 mila euro del 2021, a conferma della riacquistata capacità reddituale della società.

—

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

Per quanto l'indice relativo al rapporto tra il patrimonio 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 la sua diminuzione tendenziale degli ultimi tre esercizi (18,1).

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).

L'indice di disponibilità (rapporto tra l'attivo a breve e le passività correnti), è in crescita al 4,1 rispetto al 3,2 dell'anno scorso. Va considerato che le disponibilità liquide presenti a fine anno sono quasi esclusivamente relative alle economie derivate dagli interventi ultimati e finanziati con i citati mutui pluriennali oltre alle riscossioni dei fitti Erp non ancora riversate al Comune.

L'erogazione di liquidità da parte dell'Amministrazione comunale è stata regolare: come conseguenza si rileva la mancanza di nostre cessioni di credito, come per gli anni scorsi, oltre all'assenza di oneri finanziari di altra natura (rispetto a quelli sui mutui BEI e Friuladria) per esigenze di cassa e la presenza di una, seppur modesta, quota di proventi da conti correnti.

Il dato sui giorni di dilazione fornitori, è in riequilibrio (forte discesa) rispetto all'esercizio 2021 in cui è stato falsato dall'operazione di cessione del ramo d'azienda LLPP assieme a tutto il pacchetto di debiti commerciali collegato. Lo sarà ancora maggiormente nel prossimo esercizio in cui gli effetti di quell'evento saranno del tutto superati.

Analizzando gli indici di indebitamento della società, il rapporto fra patrimonio netto e debiti onerosi è allo 0,1, mentre il rapporto fra debiti onerosi e capitale investito è ora all'88,0% contro l'89,0% del 2021.

La posizione finanziaria netta è a debito per 22.774 migliaia di euro (23.297 nel 2021). La sua discesa si accompagna regolarmente al piano di ammortamento dei mutui BEI e Friuladria (ora Crédit Agricole Italia), che prosegue senza intoppi.

La redditività è tornata positiva, visto il dato dell'EBIT. Il nuovo contratto di servizio ha riportato condizioni di equilibrio economico nella società ridefinita nei business.

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

—

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.

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. Inoltre gli oneri finanziari ad essi collegati 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.

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. I fondi svalutazione crediti commerciali accantonati risultano capienti.

#### TABELLA 1C

Cash flow (in euro).

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	variazione	variazione
							assoluta	%
							2021 - 2020	2021 - 2020
risultato netto	116.771	41.904	28.718	73.826	136.412	28.386	13.186	45,9
ammortamenti e svalutazioni	160.142	91.660	24.920	156.571	230.212	47.943	(131.651)	(528,3)
accantonamento fondi	74.410	-	86.511	-	33.698	119.641	86.511	
rivalutazione trattamento di fine rapporto (quota in azienda)	16.567	9.200	6.796	9.487	10.599	14.046	(2.691)	(135,4)
<b>totale</b>	<b>367.890</b>	<b>142.763</b>	<b>146.946</b>	<b>239.885</b>	<b>410.921</b>	<b>210.015</b>	<b>(92.939)</b>	<b>(63,2)</b>

#### TABELLA 1D

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

ATTIVITA'	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
immobilizzazioni materiali	1.590.297	1.559.048	1.551.647	1.729.630	1.847.890
immobilizzazioni immateriali	120.280	122.979	41.530	61.185	7.194
immobilizzazioni finanziarie	422.013	416.660	627.780	759.560	742.389
<b>totale attivo immobilizzato</b>	<b>2.132.590</b>	<b>2.098.687</b>	<b>2.220.958</b>	<b>2.550.374</b>	<b>2.597.473</b>
rimanenze di magazzino	1.496.441	3.072.491	26.677.245	25.533.941	22.985.176
crediti operativi	29.995.397	32.652.439	44.276.224	40.738.300	38.184.322
<b>totale attivo circolante operativo</b>	<b>31.491.838</b>	<b>35.724.930</b>	<b>70.953.469</b>	<b>66.272.241</b>	<b>61.169.498</b>
crediti e attività finanziarie	0	1.326.896	1.307.287	1.287.967	1.268.933
disponibilità liquide	4.510.755	4.556.764	4.055.768	5.349.284	5.834.473
<b>totale attivo circolante finanziario</b>	<b>4.510.755</b>	<b>5.883.660</b>	<b>5.363.054</b>	<b>6.637.252</b>	<b>7.103.406</b>
<b>totale attivo</b>	<b>38.135.183</b>	<b>43.707.277</b>	<b>78.537.481</b>	<b>75.459.867</b>	<b>70.870.376</b>

PASSIVITA'	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
<b>patrimonio netto</b>	<b>3.726.343</b>	<b>3.609.570</b>	<b>4.790.690</b>	<b>4.460.227</b>	<b>4.386.400</b>
fondo imposte differite	0	0	0	0	0
fondo rischi e oneri	88.333	158.727	311.648	225.137	260.137
fondo tfr	211.182	204.590	470.867	494.653	577.392
debiti operativi	6.824.918	10.554.198	42.890.443	39.348.187	33.127.981
<b>totale passivo di terzi operativo</b>	<b>7.124.433</b>	<b>10.917.515</b>	<b>43.672.958</b>	<b>40.067.977</b>	<b>33.965.509</b>
debiti finanziari a medio lungo	25.307.346	27.284.320	29.180.192	29.277.282	30.931.761
debiti finanziari a breve	1.977.060	1.895.873	893.640	1.654.381	1.586.707
<b>totale passivo di terzi finanziario</b>	<b>27.284.406</b>	<b>29.180.192</b>	<b>30.073.832</b>	<b>30.931.664</b>	<b>32.518.467</b>
<b>totale passivo</b>	<b>38.135.183</b>	<b>43.707.277</b>	<b>78.537.481</b>	<b>75.459.867</b>	<b>70.870.376</b>

#### TABELLA 1E

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

<b>attività</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
capitale circolante netto	5.292.493	5.361.315	7.190.689	7.470.124	7.295.862
attività immobilizzate	23.952.504	25.729.474	27.215.752	26.739.568	28.594.934
ratei e risconti attivi	19.257	29.477	58.621	47.248	31.770
<b>totale</b>	<b>29.264.254</b>	<b>31.120.265</b>	<b>34.465.062</b>	<b>34.256.940</b>	<b>35.922.566</b>

<b>passività</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
passività a m/l termine	8.870.929	12.587.011	29.651.059	29.771.935	31.509.152
patrimonio netto	3.726.343	3.609.570	4.790.690	4.460.227	4.386.400
ratei e risconti passivi	19.383	21.786	23.313	24.778	27.014
<b>totale passività a m/l, PN e ratei e risconti</b>	<b>12.616.655</b>	<b>16.218.367</b>	<b>34.465.062</b>	<b>34.256.940</b>	<b>35.922.565,76</b>

**TABELLA 1F**

Indicatori finanziari.

<b>descrizione</b>	<b>31 dicembre 2022</b>	<b>31 dicembre 2021</b>	<b>31 dicembre 2020</b>	<b>31 dicembre 2019</b>	<b>31 dicembre 2018</b>
(patrimonio netto + debiti a medio lungo) / totale immob. netti	18,1	19,5	21,9	19,8	19,9
passivo di terzi / totale impieghi	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
attività a breve / passività a breve	4,1	3,2	1,1	1,1	1,2
dilazione media clienti	196	181	147	148	191
dilazione media fornitori	254	335	194	170	200
patrimonio netto / debiti onerosi	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1
debiti onerosi / capitale investito	88,0%	89,0%	86,3%	87,4%	88,1%
marginale operativo netto / totale capitale investito	0,41%	-0,05%	0,37%	-0,04%	0,35%

**TABELLA 1G**

Indicatori economico patrimoniali (in migliaia di euro).

<b>Indicatore</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
valore della produzione	7.918	14.522	33.721	27.376	17.856
valore aggiunto	1.915	2.096	2.738	3.346	3.807
marginale operativo lordo	365	76	67	165	377
marginale operativo netto	130	(15)	(45)	8	113
ammortamenti e svalutazioni	(160)	(92)	(25)	(157)	(230)
cash flow	368	143	147	240	411
risultato d'esercizio	117	42	29	74	136
patrimonio netto	3.726	3.610	4.791	4.460	4.386
posizione finanziaria	(22.774)	(23.297)	(24.711)	(24.294)	(25.415)
totale attivo immobilizzato	2.133	2.099	2.221	2.550	2.597
capitale circolante operativo netto	24.667	25.171	28.063	26.924	28.042
debiti onerosi	27.284	29.180	30.074	30.932	32.518

---

## Bilancio d'esercizio al 31/12/2022

---

### dati anagrafici

sede in	VENEZIA
codice fiscale	02997010273
numero Rea	VENEZIA271927
P.I.	02997010273
capitale sociale euro	2.715.280 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	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	