

bilancio 2021

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, 25° esercizio

INSULA SPA

SEDUTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

31/3/2022

bilancio 2021

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, 25° esercizio

041 2724354

www.insula.it

info@insula.it

segreteria.insula@pec.it

sede legale

Santa Croce 482

30135 Venezia

sede operativa

c/o Parco scientifico tecnologico - edificio Pegaso

Via delle Industrie 15 - 30175 Marghera – Venezia

capitale sociale euro 2.715.280,00

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

Paolo Dalla Vecchia

consiglieri

Anna Brondino

Riccardo Ventura

Collegio sindacale

presidente

Gianpaolo De Giulio

sindaci effettivi

Bertilla Bravo

Maria Giovanna Ronconi

sindaci supplenti

Marta Bacciolo

Paolo Castaldini

Revisore Legale

Alessandro Trevisan

Direttore generale

Alessandra Bolognin

Sommario

| | |
|--|--|
| RELAZIONE SULLA GESTIONE | 4 |
| PERSONALE E ORGANIZZAZIONE | 8 |
| SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ | ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO. |
| ATTIVITÀ AI SENSI DEL DLGS 231/2001 | ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO. |
| RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONTROLLATE DALLA CONTROLLANTE | 10 |
| RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLANTI | 10 |
| RAPPORTI CON ALTRE IMPRESE PARTECIPATE | 10 |
| EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE | 10 |
| ADEMPIMENTI EX ART. 6 D.LGS. 175/2016 E ANDAMENTO DELLA GESTIONE ECONOMICA, FINANZIARIA E PATRIMONIALE | 11 |
| BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2020 | 19 |

Relazione sulla gestione

L'esercizio 2021 si è rivelato particolarmente impegnativo per la società, che ha affrontato un'operazione straordinaria e l'insediamento del nuovo organo amministrativo nel mese di settembre. Questi documenti di bilancio, pertanto, hanno la particolarità di essere curati da un organo amministrativo che di fatto ha amministrato la società per soli tre mesi e da un collegio sindacale che si è insediato dopo la chiusura dell'esercizio (febbraio 2022).

L'esercizio 2021 ha fatto registrare un significativo decremento del valore della produzione, pari al -56,9%, rispetto all'esercizio precedente, dal momento che alla data del 31 luglio 2021, per effetto di deliberazione assembleare, si è proceduto a cedere a Veritas S.p.A. il ramo di azienda Lavori Pubblici e, a seguito della modifica dell'oggetto sociale e al recesso dei soci Veritas S.p.A. e A.V.M. S.p.A., a ristrutturare l'azienda, ora dedicata alla gestione del patrimonio residenziale pubblico del Comune di Venezia e alla sua manutenzione.

Con tali operazioni straordinarie si è dato corso alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Venezia n. 91 del 16 dicembre 2020, avente ad oggetto la "Razionalizzazione periodica delle partecipazioni societarie ex art. 20 e 26 comma 11 del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175. Ricognizione delle partecipazioni possedute al 31/12/2019 ed individuazione delle partecipazioni oggetto di dismissione", sfociata in una proposta di razionalizzazione della società, comprendente eventuali operazioni di reinternalizzazione, anche parziale, dei servizi affidati.

Pertanto, rispetto alle programmazioni approvate ad inizio del 2021, a seguito di tali operazioni straordinarie, l'operatività aziendale ha subito un ridimensionamento strutturale: negli ultimi 5 mesi dell'anno è venuta a mancare la produzione collegata alle 51 commesse di lavori ancora attive cedute con il ramo, e di conseguenza la produzione in termini economici ad esse collegate. Inoltre la società ha ceduto il cespite "ponte mobile" al Comune di Venezia, abbandonando anche le attività di gestione dei ponti votivi e sportivi e del monitoraggio sottosuolo del Centro Storico Veneziano. Sono stati ceduti anche gli interventi di restauro progettati e iniziati per conto dello Stato Italiano, Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, presso la Fortezza Marghera a Mestre, con il trasferimento del protocollo di intesa inizialmente siglato con Comune di Venezia e MIBAC ad altro soggetto.

I numeri economici e patrimoniali sono quindi difficilmente confrontabili con quelli degli anni precedenti, se non per la parte relativa alle gestioni amministrative fitti e condomini, per il servizio bandi e per le manutenzioni ERP, che rimangono ora il core business della società.

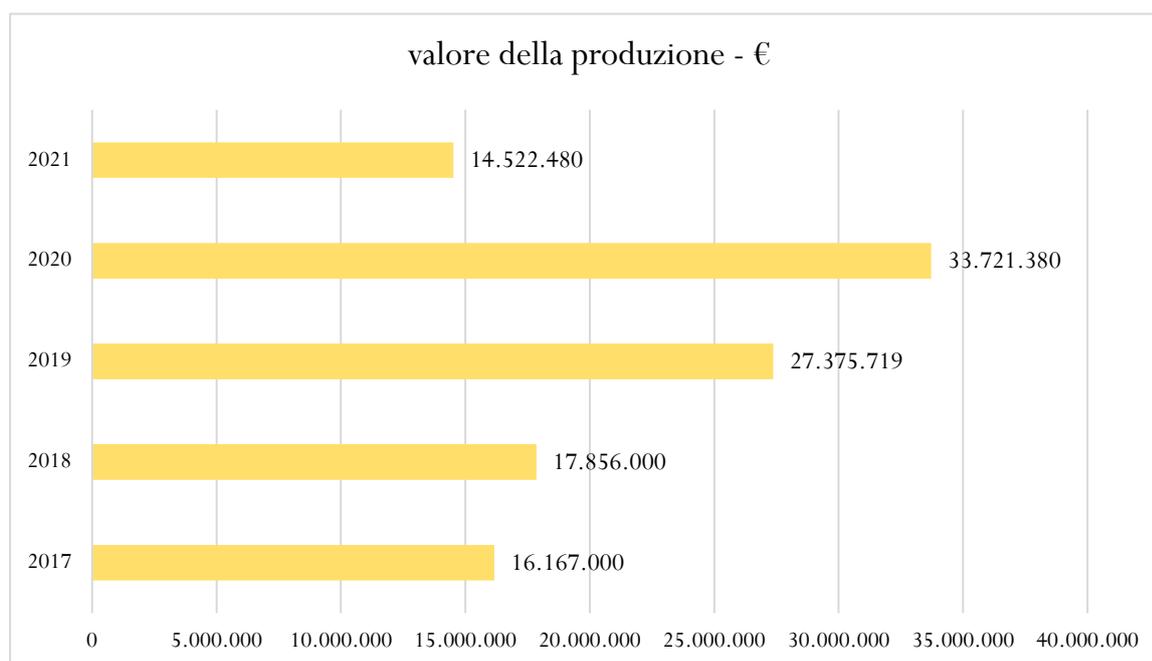
Pur considerando tutto questo, il risultato economico del 2021 è rimasto in sostanziale equilibrio.

L'EBITDA è positivo per euro 76.405 (+14,82% sul 2020).

L'utile di Euro 41.904.

Il costo del personale è diminuito di euro 651 mila rispetto al precedente esercizio a seguito della cessione del ramo di azienda: dal 01 agosto 2021 i dipendenti della società sono diminuiti di 23 unità. Nel frattempo si era verificata, ad aprile ultimo scorso, l'uscita di un funzionario quadro, posto in quiescenza.

La buona gestione della cessione del ramo Lavori pubblici e il riscontro positivo dell'attività sia di progettazione che di realizzazione per le commesse di lavori (nel primo semestre 2021) e di manutenzione ERP (durante tutto l'anno), in alcuni casi sviluppate con tempistiche straordinarie, hanno confermato la capacità della struttura aziendale di perseguire gli obiettivi definiti e soprattutto di ricavare le risorse necessarie alla copertura di tutti i costi di struttura, sopperendo alle situazioni di emergenza che la straordinarietà del cambiamento ha inevitabilmente fatto sorgere. Corre l'obbligo di evidenziare che i costi correnti della struttura sostenuti durante l'esercizio sono stati incrementati per circa € 70.000 per il corretto e tempestivo compimento dell'operazione straordinaria.



La struttura aziendale, risulta modificata sensibilmente a fine 2021: è stato conservato sostanzialmente invariato, anche a livello di organico, l'ufficio tecnico che si occupa delle manutenzioni ERP, ma sia l'ufficio di gestione amministrativa residenza che di gestione condomini, e soprattutto le funzioni di staff, sono in cambiamento. In previsione del termine del service Veritas sui servizi generali, Insula ha, nelle prime settimane di gennaio 2022, ricostituito un ufficio Amministrazione, Finanza e Controllo di gestione interno. Inoltre la società sta definendo gli apporti esterni per governare funzioni quali i processi di qualità, le attività ai sensi del d.lgs 231/2001, l'amministrazione del personale, la gestione dei sistemi informativi. Nei primi giorni di gennaio 2022 inoltre è avvenuto il cambio di sede operativa, trasferita

presso l'edificio Pegaso del Parco scientifico Tecnologico VEGA di Marghera (VE), pur rimanendo la sede legale e l'ufficio per il pubblico in Venezia, Santa Croce 482

La capacità produttiva dimostrata ha permesso alla società di ottenere l'equilibrio economico anche nel 2021 ma, visto il cambio di azionariato e il venir meno delle commesse di lavori pubblici, al fine di garantire il proprio equilibrio economico e di riposizionare il business aziendale, è necessaria la ridefinizione del contratto di servizio con il socio Comune di Venezia, tenendo conto dei costi fissi presenti e ripagabili con un business ridotto, e del peso minimo della struttura di servizi generali rimasta, necessaria per adempiere agli obblighi di una società strumentale dell'ente pubblico,

Anche nel 2021 l'Amministrazione Comunale si è rivolta alla società per lo svolgimento di servizi ulteriori rispetto a quelli affidati in via continuativa attraverso i contratti di servizio, in primo luogo nell'ambito della gestione amministrativa per la residenza, utilizzando gli uffici di Insula per il supporto all'istruttoria dei bandi per l'assegnazione delle abitazioni pubbliche e altri servizi accessori di sostegno tecnico all'Archivio comunale e alla Direzione Lavori Pubblici.

La società ha sviluppato con risorse proprie anche i progetti relativi ai primi interventi su condomini di proprietà del Comune di Venezia per la gran parte da finanziarsi grazie all'impiego del credito fiscale denominato "Superbonus".

L'organico della società ad oggi non ha un assetto definitivo: conta al termine dell'esercizio 24 unità, tutte a tempo indeterminato, ma eventuali successivi nuovi ingressi si determineranno con la fissazione dei compiti da svolgere da precisarsi e stabilizzarsi con il nuovo contratto di servizio che si prevede in sottoscrizione entro la metà del 2022. Gli eventuali fabbisogni assunzionali vengono definiti dalla direzione aziendale ma autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Anche l'accordo integrativo aziendale di 2° livello, siglato nel 2019 e ora in proroga, andrà ridefinito, in quanto strutturato sulla vecchia conformazione aziendale e in alcune parti in questo momento inapplicabile.

Nell'ambito della sinergia tra Insula, Immobiliare Veneziana e Vega, indicata dall'Amministrazione Comunale, hanno operato presso Insula tre unità parzialmente distaccate dalle altre società, mentre il direttore generale ha continuato a svolgere il ruolo direzionale anche presso VEGA spa ed IVE srl.

I flussi di cassa da e verso il Comune di Venezia si sono confermati regolari per tutte le attività svolte e per quelle rimaste, grazie alla puntualità con la quale il socio Comune salda le prestazioni relative a lavori e a canoni da contratti di servizio. Parallelamente Insula ha dimostrato regolarità nel versamento dei denari riscossi in nome per conto del Comune stesso. Nei confronti dell'ufficio del Commissario Delegato invece, viste le particolari modalità di saldo degli interventi realizzati, i tempi di incasso delle fatture emesse, e per conseguenza anche quelli di pagamento dei fornitori, sono risultati più lunghi: la società ha gestito comunque con tempi accettabili il rientro dalle esposizioni e ha portato a termine le commesse emergenziali commissionate nei tempi definiti nel corso del 2021.

Nonostante la ridotta struttura amministrativa, Insula è riuscita ad assorbire tutte le articolate innovazioni normative nazionali che hanno interessato il settore amministrativo, i provvedimenti eccezionali per fronteggiare la pandemia, il settore appalti e la trasparenza, solo per citare i più importanti.

Per quanto richiesto dall'articolo 6 comma 3 del decreto legislativo 50/2016 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 comunque tutte le funzioni che Insula, quale società strumentale del Comune, è stata chiamata a svolgere sia prima che dopo la cessione del ramo Lavori Pubblici.

Ovvero, fino al 31 luglio 2021:

- gestione territoriale e manutenzione urbana di Venezia e isole;
- manutenzione del sistema fognario del centro storico, comprensivo del risanamento igienico sanitario dei rii interni;
- manutenzione programmata di ponti e viabilità del Centro Storico
- supporto all'Amministrazione per la gestione del sottosuolo in centro storico;
- progettazione e realizzazione di infrastrutture acquee;
- interventi di adeguamento e recupero di strutture complesse e patrimonio tutelato;
- interventi finalizzati alla salvaguardia di Venezia e della laguna, con particolare riferimento alla gestione dell'articolato sistema di collettori dell'isola di Pellestrina
- coordinamento della manutenzione della barche da regata di proprietà dell'Ente
- progettazione e realizzazione di infrastrutture di viabilità
- progettazione e realizzazione di infrastrutture sportive

Durante tutto l'esercizio:

- progettazioni e restauri per la residenza pubblica;
- interventi su guasto e di manutenzione diffusa relativamente al patrimonio edilizio residenziale pubblico;
- gestione amministrativa della residenza pubblica;
- amministrazioni condominiali
- vendite, locazioni e gestione degli immobili di proprietà, acquisiti a completamento dei PIRUEA del Lido di Venezia

Nell'ambito delle attività di progettazione e realizzazione di lavori per il recupero di alloggi residenziali, sono stati regolarmente impiegati i fondi a disposizione dell'Amministrazione Comunale nell'ambito del programma PON Metro 2014 – 2020.



Personale e organizzazione

La struttura organizzativa della società è sensibilmente mutata rispetto al 2020, dal momento che, con la cessione dell'intero ramo d'azienda che si occupava dei lavori pubblici, da agosto 2021 l'ufficio tecnico si è ridotto a occuparsi delle attività di manutenzione diffusa e puntuale del patrimonio residenziale pubblico del Comune di Venezia, con 6 tecnici e una risorsa tecnico - amministrativa.

Inoltre, essendo state cedute con il ramo di azienda anche alcune risorse amministrative ed essendo stata fatta la scelta di reinternalizzare la funzione amministrazione – finanza e controllo, prima in service fornito da Veritas SpA, si è ristrutturata anche tutta la parte relativa ai servizi di staff della società.

La nuova struttura organizzativa è stata approvata dal consiglio di amministrazione e trasmessa alle organizzazioni sindacali.

L'accordo di secondo livello sottoscritto nel 2019 ha trovato scadenza alla fine del mese di luglio e risulta di fatto prorogato nelle parti ancora applicabili, a valle della riorganizzazione societaria.

Il costo del personale dipendente per il 2021 è stato di 2.019.881 euro (2.671.158 euro nel 2020, 3.181.466 euro nel 2019). Inoltre, sono stati sostenuti 40.991 euro di costi per addestramento e aggiornamento, spese trasferta e servizi sostitutivi della mensa.

Dal punto di vista gestionale, al 31 dicembre 2021 l'organico della società – comprensivo di distacchi – era di **24** unità, comprensivo di una unità part time dimissionaria.

Si rileva inoltre che sono stati imputati costi per distacchi da altre società del Gruppo Comune di Venezia (parte delle quali utilizzate per services richiesti dalla stessa controllante) per 186.787 euro comprensivi delle risorse che dalle altre società del Gruppo Comune Insula utilizza per i servizi prestati alla controllante (181.818 euro nel 2020, quando sono cominciati i services al Comune di Venezia, e 109.672 euro nel 2019) e ricavi per distacchi presso altre società per 178.372 euro, in sensibile diminuzione rispetto agli esercizi precedenti (dato il termine del rapporto strutturato con l'ex socio Veritas SpA).

Formazione del personale

Per quanto riguarda la formazione, nel corso del 2021 il personale di Insula ha partecipato complessivamente a circa 270 ore di formazione. Tra le principali attività formative si segnala un corso di comunicazione efficace dedicato agli operatori della pubblica amministrazione a contatto con il pubblico. Inoltre, si è svolto un corso sull'anticorruzione da parte di funzionari della Guardia di Finanza, che hanno descritto al personale le situazioni di abuso che possono verificarsi in ambito della pubblica amministrazione. Sono da segnalare anche un corso sulla progettazione specifico per il RUP e un corso su subappalti, subaffidamenti e avvalimenti nell'esecuzione delle opere pubbliche a cui ha partecipato il personale dell'ufficio gare e anche il personale tecnico. È stata fatta inoltre formazione specifica per la figura dell'RLS e l'aggiornamento per la formazione obbligatoria Accordo Stato Regioni in materia di salute e sicurezza sul lavoro ai sensi degli art. 36 e 37 del D.lgs 81/08 per i preposti e per il personale il cui termine di formazione era in scadenza. Il personale tecnico ha partecipato, come ogni anno, ai corsi di aggiornamento – organizzati dagli ordini professionali in streaming o in aula – necessari per il mantenimento delle abilitazioni.

Sistema di gestione qualità

La società ha mantenuto, anche grazie anche al service con il socio Veritas, la certificazione del sistema di gestione della qualità per il seguente campo di applicazione: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, nuova costruzione del patrimonio edilizio e della viabilità urbana e realizzazione di opere di urbanizzazione del Comune di Venezia in qualità di stazione appaltante. Progettazione e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori e collaudo. Gestione e amministrazione degli immobili di edilizia residenziale del Comune di Venezia.

Coerentemente, durante l'esercizio sono state svolte tutte le attività necessarie e conseguenti, quali le visite periodiche, di audit, l'analisi delle procedure, l'adeguamento delle stesse in coerenza con le periodiche modifiche all'assetto organizzativo.

Dal momento che nel secondo semestre dell'anno è stata portata a termine l'operazione di cessione del ramo lavori pubblici di Insula spa a Veritas spa, questo ha comportato una conseguente modifica dello Statuto e dell'oggetto sociale di Insula. A seguito di tale importante modifica dell'assetto societario e dei processi gestiti dalla società, si renderà necessaria nel 2022 una completa revisione della mappa dei processi e di tutta la documentazione del sistema qualità aziendale al fine di poter mantenere la certificazione ai sensi della norma UNI EN ISO 9001:2015.

Attività ai sensi del d.lgs. 231/2001

La società è dotata di Modello di organizzazione e gestione ai sensi del d.lgs. 231/2001 e ss.mm.ii., integrato con la sezione relativa alla previsione della corruzione e dalle previsioni necessarie ad ottemperare a tutti gli obblighi di trasparenza. Durante l'esercizio 2021 è stata aggiornata la parte speciale del modello e in corso d'anno è stata anche aggiornata l'analisi degli elementi di rischio oggettivo che possono interessare l'attività della società.

Alla luce dei cambiamenti dell'assetto societario e della modifica dell'ambito di attività, nel corso del 2022, dovrà essere effettuata una nuova mappatura delle aree a rischio e una revisione dell'intero modello di organizzazione, gestione e controllo (MOG).

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

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

Si segnala che l'organismo di vigilanza monocratico, a seguito di dimissioni avvenute nel settembre u.s., risulta al momento non rinnovato: la società ha attivato le procedure di evidenza pubblica per la sua individuazione e la prossima tempestiva nomina a ricostituzione dello stesso, che troverà successiva scadenza in coincidenza con tutti gli organi societari.

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

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

Rapporti con imprese controllanti

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

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

Nel corso del 2021 sono fattivamente continuati i rapporti di collaborazione e di committenza con il socio Veritas fino alla data di recesso dello stesso, avvenuta a luglio 2021, con uscita totale dal capitale e riconoscimento del valore della quota a seguito di perizia asseverata di stima. Lo stesso è avvenuto in contemporanea per il socio AVM S.p.A. pertanto è in corso in questi mesi la ridefinizione dei rapporti di services con gli ex soci che porterà Insula a rendersi completamente indipendente da essi. Anche la sede, in affitto da Veritas spa, è stata cambiata per ottimizzare gli aspetti logistici del nuovo operare.

Insula al 31.12.2021 risulta dunque di proprietà del Comune di Venezia per una quota pari al 98,45% e di La Immobiliare Veneziana S.r.l. per una quota pari allo 1,55%.

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 e affida a questa società alcuni servizi.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il socio Comune di Venezia ha deliberato la prosecuzione degli affidamenti essere fino al 30 giugno 2022.

È in corso l'istruttoria presso gli uffici comunali competenti per il rinnovo degli affidamenti di servizi per un periodo di 5 anni e la redazione del nuovo contratto di servizio; il perimetro del nuovo affidamento rifocalizzerebbe l'attività di Insula esclusivamente come società strumentale dell'ente per la gestione e la manutenzione del patrimonio abitativo pubblico, ampliandone tuttavia la portata grazie alla delega alla società alla spendita dei fondi del PNRR dedicati alla residenza pubblica.

In questo modo l'orizzonte operativo della società si stabilizzerebbe a medio lungo periodo con una *mission* precisa e fonti di finanziamento ben definite, ridimensionate rispetto a prima ma dedicate all'ottenimento di obiettivi chiari e di solidi equilibri economico – finanziari.

Accanto a tale contratto di servizio si evidenzia come Insula abbia sottoscritto con il socio controllante anche una convenzione per l'esecuzione, fuori contratto di servizio, di una serie di interventi atti a sfruttare le opportunità offerte dalla normativa di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 comma 1 della l. n. 77/2020 (cosiddetto “**Superbonus 110%**”). Per cui, attraverso un contratto di cessione del credito fiscale da Insula al Comune di Venezia e lo stanziamento da parte di quest'ultimo di un fondo di rotazione da 20 milioni di euro, nel prossimo biennio sono previsti una serie di interventi su condomini comunali selezionati, volti alla loro riqualificazione energetica, per volumi di produzione significativi.

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

La società, in quanto soggetto a controllo pubblico di cui all'art 2, comma 1, lett. M) del d.lgs. 175/2016 e sottoposta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Venezia, 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 società opera delle verifiche sull'andamento delle attività di cantiere utili ad evidenziare gli scostamenti economici e così porre in essere possibili azioni correttive; con periodicità trimestrale la società produce e aggiorna report di consuntivazione sull'andamento societario e, 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 2021 secondo i programmi previsti, tenuto conto dell'operazione straordinaria che, circa a metà dell'esercizio, ha portato alla cessione del ramo di azienda dedicato ai Lavori Pubblici: 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.

Per quanto richiesto dall'art. 6 comma 3 del dlgs 175/2016 informiamo che, valutate le dimensioni societarie e la tipologia delle attività svolte (ulteriormente ridotto a seguito della suddetta cessione di ramo e concentrate alla fine del 2021 esclusivamente sul settore dell'edilizia residenziale pubblica), non è stato ritenuto opportuno integrare nel corso dell'anno i regolamenti esistenti con un documento volto a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza.

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

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

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

Andamento generale dell'anno

L'esercizio 2021 ha registrato la decisione del socio di maggioranza Comune di Venezia di rimodulare l'oggetto sociale della società e di effettuare la cessione del ramo di azienda lavori pubblici a Veritas S.p.A. alla data del 31.07.2021. Nel contempo si è concretato anche il recesso dei soci Veritas S.p.A. e A.V.M. S.p.A. dal capitale della società.

Tale evoluzioni non erano previste ad inizio dell'esercizio, dunque gli strumenti di programmazione economica della società approvati nel marzo 2021 non ne tenevano conto: il budget 2021 è stato strutturato con un'operatività di 12 mesi per tutti i settori attivi all'inizio dell'anno. Invece, nel periodo da agosto a dicembre, il ridimensionamento dei budget aziendali e la concentrazione dell'operatività solo sui servizi di gestione residenza e sulle manutenzioni degli alloggi ERP, hanno causato una sensibile diminuzione del valore della produzione e conseguente contrazione di costi. A questo, come dato altrettanto evidente, è da riportare la riduzione di circa il 50% della forza lavoro dipendente, dato che 23 risorse sono state cedute con il ramo di azienda.

La rimodulazione dell'operare societario ha consentito comunque l'ottenimento di un equilibrio economico finale, non inizialmente prevedibile con il volume di commesse affidato alla società all'inizio del 2021.

Passando alla stretta analisi dei dati, il valore della produzione è diminuito rispetto all'esercizio precedente di 19 milioni di euro (-56,9%) **assestandosi a 14,5 milioni di euro**: da agosto 2021 tutte le commesse del settore lavori pubblici sono passate in gestione a Veritas S.p.A. (51 commesse). Ad Insula sono rimaste da gestire le commesse di manutenzione diffusa ERP e gli interventi puntuali sull'edilizia residenziale del Comune (circa una trentina di commesse), oltre alle gestioni amministrative collegate ai fitti e ai condomini del Comune di Venezia. Si rileva come sono state cedute anche le gestioni del sistema informativo del suolo e sottosuolo del Centro Storico Veneziano e la gestione dei ponti votivi.

Nei primi sette mesi del 2021, il valore della produzione **collegata al ramo d'azienda** poi ceduto si è attestato a circa 7 milioni di euro. Al 30 giugno 2021 è stato di 6,4 milioni di euro circa, dunque il solo mese di luglio ha prodotto circa 600 migliaia di euro. Tale risultato è da collegarsi per buona parte alla chiusura delle commesse relative agli affidamenti emergenziali avvenuti alla fine del 2019 da parte del Commissario Delegato alla gestione degli eccezionali eventi meteorologici dal giorno 12 novembre 2019 nel territorio del Comune di Venezia (9 commesse, appartenenti sia al primo che al secondo stralcio di finanziamenti, per un totale affidato di 17,93 milioni di euro o.f.c., da realizzarsi tra novembre 2019 e giugno 2021). Tali commesse, di natura eccezionale, chiuse ante il 31 luglio scorso, non sono ovviamente poi state girate a Veritas ma acclamate dalla stessa Insula, ad eccezione di una sola.

Si rammenta come tale programma di ripristini eccezionali, finanziato dallo Stato attraverso la Protezione Civile, però non ha assicurato ad Insula la stessa marginalità delle commesse affidate con il vigente contratto di servizio con il Comune di Venezia (che è fissa al 12% del totale delle voci di QEG di ogni intervento), ma circa la metà, con conseguente evidente diminuzione del valore aggiunto prodotto e riflesso sull'EBITDA di competenza dell'esercizio.

Invece il valore della produzione **dell'intera azienda** al 30 giugno 2021 (ovvero alla data del report periodico immediatamente precedente la cessione di ramo) è risultato di 10 milioni di €.

Il dato differenziale porta ad osservare che, nel primo semestre, le commesse non collegate ai lavori pubblici e le altre fonti di ricavo hanno prodotto ricavi per 3,6 milioni di euro circa. Nel secondo semestre

TABELLA 1 A

Conto economico 2021 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 | 2020 | 2021 | variazione | variazione |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|---------------|
| | | | assoluta | % |
| | | | 2021-2020 | 2021-2020 |
| produzione [1, 3, 5] | 33.721.380 | 14.522.480 | (19.198.900) | (56,9) |
| costi per acquisizioni esterne [6, 7, 8, 14] | (30.983.680) | (12.426.194) | 18.557.486 | (59,9) |
| valore aggiunto | 2.737.700 | 2.096.286 | (641.414) | (23,4) |
| costi per il personale [9] | (2.671.158) | (2.019.881) | 651.277 | (24,4) |
| marginale operativo lordo | 66.542 | 76.405 | 9.863 | 14,8 |
| ammortamenti e svalutazioni [10] | (24.920) | (91.660) | (66.740) | 267,8 |
| accantonamenti [12] | (86.511) | - | 86.511 | |
| marginale operativo netto | (44.889) | (15.254) | 29.635 | (66,0) |
| proventi finanziari netti [16-17] | 60.503 | 49.217 | (11.286) | (18,7) |
| proventi straordinari netti [20-21] | - | - | - | |
| risultato lordo | 15.614 | 33.963 | 18.349 | 117,5 |
| imposte [22] | 13.104 | 7.941 | (5.163) | (39,4) |
| risultato netto [23] | 28.718 | 41.904 | 13.186 | 45,9 |

Passando all'analisi dei volumi complessivi di produzione, con ricavi aziendali pari a 14.522 migliaia di euro, si precisa che di questi:

- 11.355 migliaia di euro sono riferiti a commesse di lavori affidati dal Comune di Venezia o dal Commissario delegato all'emergenza;
- 1.216 migliaia di euro sono riferiti al settore locazioni – urp – riscossioni;
- 563 migliaia di euro a commesse non di lavori e/o verso terzi;
- 565 migliaia di euro al servizio gittamento ponti votivi e sportivi;
- 823 migliaia di euro a servizi vari.

I costi per le opere e tutti i servizi affidati a terzi relativamente alle commesse di attività caratteristica ammontano a 12.426 migliaia di euro.

Il valore aggiunto è stato di 2.096 migliaia di euro, minore del 23,4% rispetto al 2020, al quale si contrappongono costi per il personale per 2.019 migliaia di euro anch'essi in diminuzione sul 2020 per il 24,4%.

Ne consegue un margine operativo lordo positivo che ammonta a 76 migliaia di euro, con un miglioramento rispetto al 2020 del 14,8%, che discende principalmente dalla maggior riduzione proporzionale dei costi di personale e da alcuni ricavi diversi straordinari relativi allo scioglimento di alcuni accantonamenti per rischi legali non più presenti.

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 **e per ultimo a 37,25 del 2021**, 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 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| valore aggiunto per dipendente | 56.276 | 61.164 | 68.928 | 71.746 | 62.077 | 57.953 |
| marginie di contribuzione per testa | 92.720 | 92.386 | 89.995 | 91.530 | 79.320 | 75.088 |
| incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione | 14,43% | 8,1% | 12,2% | 21,3% | 24,9% | 21,3% |

Riguardo alla tabella del conto economico riclassificato, gli ammortamenti e accantonamenti a fondo svalutazione crediti sono pari a 92 migliaia di euro: è stato infatti accantonata ulteriore quota di 77 migliaia di euro a fondo svalutazione crediti verso controllante relativa a una posta risalente al 2015. Non vi sono nel 2021 accantonamenti a fondo rischi.

Ne consegue un margine operativo netto negativo per -15 migliaia di euro.

La gestione finanziaria del 2021 ha generato un flusso finanziario netto positivo di 49 migliaia di euro. Tale importo, è leggermente inferiore a quello dell'esercizio scorso, ma conferma una gestione della liquidità che 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.

Il risultato ante imposte è dunque positivo per 34 migliaia di euro che, dopo gestione fiscale positiva per ulteriori 8 migliaia di euro, porta a un **risultato netto di 42 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 143 migliaia di euro, sui livelli del 2020 nonostante la straordinarietà dell'esercizio 2021.

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

Per quanto riguarda la situazione patrimoniale della società, l'indice relativo al rapporto tra il 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) è nella media degli ultimi esercizi (19,5).

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 cresciuta al 3,2 rispetto al 1,1 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 abbastanza 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 per esigenze di cassa e la presenza di una, seppur modesta,

quota di proventi da conti correnti.

Invece le prassi di liquidazione del Commissario Delegato all'emergenza, almeno fino a luglio 2021, quando sono stati ceduti i crediti residui collegati a quelle commesse, prevedevano dilazioni assai più lunghe. Inoltre l'operazione straordinaria concretatasi nell'estate scorsa ha rallentato per diverse settimane il processo di fatturazione attiva, con l'impegno della struttura nella determinazione delle partite del ramo. Questo ha portato ad alcuni ritardi nell'emissione delle nuove fatture. Che stanno diminuendo nei primi mesi del 2022 con l'entrata a regime della società ristrutturata.

Il dato sui giorni di dilazione fornitori, calcolato in media annua, è falsato dall'operazione di cessione di ramo d'azienda e dai nuovi rapporti tra le poste patrimoniali che ha determinato con la cessione dei pacchetti di credito e debito collegati alle commesse passate in Veritas SpA. Il monte debiti di molte commesse concluse entro luglio 2021 (e dunque non passate all'acquirente ramo, con accelerazione nell'ultimo periodo per chiudere lavori praticamente alla fine) non è rapportabile con i costi sostenuti negli ultimi 5 mesi dell'anno per le sole commesse di ERP. Nel 2022 si vedrà il riequilibrio del dato.

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'89,0% contro l'86,3% del 2020 (+2,7%).

La posizione finanziaria netta è a debito per 23.297 migliaia di euro (24.710 nel 2020). Il rimborso delle quote capitali dei mutui è stato sospeso per il mutuo BEI2 (Penitenti e Stefanini) fino alla prima rata del 2022, a seguito della moratoria concessa a seguito dei provvedimenti emergenziali contro le ricadute della pandemia.

La redditività è rimasta negativa come nel 2020, visto il dato dell'EBIT. Il nuovo contratto di servizio dovrà tenerne conto nella definizione delle nuove condizioni di equilibrio economico della 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. Vista la natura degli emittenti dei titoli/controparti, si ritiene minimo il rischio di insolvenza del debitore e di illiquidità e quindi non necessario ricorrere a strumenti di copertura.

Per quanto riguarda l'indebitamento finanziario, permane elevata la dimensione dei finanziamenti a lungo termine, ossia i mutui contratti per l'esecuzione di alcune opere da realizzare sul territorio (interamente garantiti da fidejussione del Comune di Venezia). In tutti i casi si tratta di finanziamenti a tasso fisso per i quali non sussiste un rischio tasso in quanto gli oneri finanziari sono contrattualmente riaddebitati all'Amministrazione comunale. Per quanto riguarda i finanziamenti bancari a breve (con la forma tecnica dell'anticipo su fatture), si precisa che sono stati tutti azzerati ormai da qualche anno.

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

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

TABELLA 1C

Cash flow (in euro).

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | variazione | variazione |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|
| | | | | | | assoluta | % |
| | | | | | | 2021 - 2020 | 2021 - 2020 |
| risultato netto | 41.904 | 28.718 | 41.904 | 136.412 | 28.386 | 13.186 | 45,9 |
| ammortamenti e svalutazioni | 91.660 | 24.920 | 91.660 | 230.212 | 47.943 | (66.740) | (267,8) |
| accantonamento fondi | - | 86.511 | - | 33.698 | 119.641 | 86.511 | |
| rivalutazione trattamento di fine rapporto (quota in azienda) | 9.200 | 6.796 | 9.487 | 10.599 | 14.046 | (2.691) | (39,6) |
| totale | 142.763 | 146.946 | 143.051 | 410.921 | 210.015 | 3.895 | 2,7 |

TABELLA 1D

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

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

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

TABELLA 1E

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

| attività | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| capitale circolante netto | 4.784.734 | 7.190.689 | 7.470.124 | 7.295.862 | 7.558.251 |
| attività immobilizzate | 26.306.054 | 27.215.752 | 26.739.568 | 28.594.934 | 29.866.466 |
| ratei e risconti attivi | 29.477 | 58.621 | 47.248 | 31.770 | 34.602 |
| totale | 31.120.265 | 34.465.062 | 34.256.940 | 35.922.566 | 37.459.318 |

| passività | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| passività a m/l termine | 12.587.011 | 29.651.059 | 29.771.935 | 31.509.152 | 33.181.795 |
| patrimonio netto | 3.609.570 | 4.790.690 | 4.460.227 | 4.386.400 | 4.249.988 |
| ratei e risconti passivi | 21.786 | 23.313 | 24.778 | 27.014 | 27.536 |
| totale passività a m/l, PN e ratei e risconti | 16.218.367 | 34.465.062 | 34.256.940 | 35.922.565,76 | 37.459.318 |

TABELLA 1F

Indicatori finanziari.

| descrizione | 31 dicembre 2021 | 31 dicembre 2020 | 31 dicembre 2019 | 31 dicembre 2018 | 31 dicembre 2017 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| patrimonio netto + debiti a medio lungo / totale immob. netti | 19,5 | 21,9 | 19,8 | 19,9 | 19,3 |
| passivo di terzi / totale impieghi | 0,9 | 0,9 | 0,9 | 0,9 | 0,9 |
| attività a breve / passività a breve | 3,2 | 1,1 | 1,1 | 1,2 | 1,1 |
| dilazione media clienti | 190 | 147 | 148 | 191 | 98 |
| dilazione media fornitori | 335 | 194 | 170 | 200 | 291 |
| patrimonio netto / debiti onerosi | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| debiti onerosi / capitale investito | 89,0% | 86,3% | 87,4% | 88,1% | 88,9% |
| marginale operativo netto / totale capitale investito | -0,05% | -0,13% | -0,04% | -0,12% | -0,04% |

TABELLA 1G

Indicatori economico patrimoniali (in migliaia di euro).

| Indicatore | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| valore della produzione | 14.522 | 33.721 | 27.376 | 17.856 | 16.167 |
| valore aggiunto | 2.096 | 2.738 | 3.346 | 3.807 | 4.037 |
| marginale operativo lordo | 76 | 67 | 165 | 377 | 163 |
| marginale operativo netto | (15) | (45) | 8 | 113 | (4) |
| ammortamenti e svalutazioni | (92) | (25) | (157) | (230) | (48) |
| cash flow | 143 | 147 | 240 | 411 | 210 |
| risultato d'esercizio | 42 | 29 | 74 | 136 | 28 |
| patrimonio netto | 3.610 | 4.791 | 4.460 | 4.386 | 4.250 |
| posizione finanziaria | (23.297) | (24.711) | (24.294) | (25.415) | (27.851) |
| totale attivo immobilizzato | 2.099 | 2.221 | 2.550 | 2.597 | 2.790 |
| capitale circolante operativo netto | 25.171 | 28.063 | 26.924 | 28.042 | 30.280 |
| debiti onerosi | 29.180 | 30.074 | 30.932 | 32.518 | 34.149 |

Bilancio d'esercizio al 31/12/2021

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 | |

INSULA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31/12/2021

| Dati Anagrafici | |
|---|-------------------------|
| Sede in | Venezia |
| Codice Fiscale | 02997010273 |
| Numero Rea | VENEZIA - ROVIGO 271927 |
| P.I. | 02997010273 |
| Capitale Sociale Euro | 2.715.280,00 i.v. |
| Forma Giuridica | Società per azioni |
| Settore di attività prevalente (ATECO) | 429909 |
| 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 | |

Gli importi presenti sono espressi in Euro

BILANCIO AL 31/12/2020

| STATO PATRIMONIALE ATTIVO | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI | | |
| Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A) | 0 | 0 |
| B) IMMOBILIZZAZIONI | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | | |
| 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 24.000 | 41.530 |
| 6) Immobilizzazioni in corso e acconti | 98.979 | 0 |
| Totale immobilizzazioni immateriali | 122.979 | 41.530 |
| II - Immobilizzazioni materiali | | |
| 1) Terreni e fabbricati | 1.547.815 | 1.547.815 |
| 4) Altri beni | 1.537 | 3.832 |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti | 9.696 | 0 |
| Totale immobilizzazioni materiali | 1.559.048 | 1.551.647 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | | |
| 1) Partecipazioni | | |
| d) Imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 83.178 | 83.178 |
| Totale partecipazioni | 83.178 | 83.178 |
| 2) Crediti | | |
| d-bis) Verso altri | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 13.060 | 223.288 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 320.421 | 321.315 |
| Totale crediti verso altri | 333.481 | 544.603 |
| Totale Crediti | 333.481 | 544.603 |
| Totale immobilizzazioni finanziarie | 416.659 | 627.781 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 2.098.686 | 2.220.958 |
| C) ATTIVO CIRCOLANTE | | |
| I) Rimanenze | | |
| 3) Lavori in corso su ordinazione | 2.918.040 | 25.643.081 |
| 5) Acconti | 154.451 | 1.034.164 |
| Totale rimanenze | 3.072.491 | 26.677.245 |
| II) Crediti | | |
| 1) Verso clienti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 208.992 | 6.879.230 |
| Totale crediti verso clienti | 208.992 | 6.879.230 |
| 4) Verso controllanti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 6.240.112 | 10.611.885 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 23.950.008 | 25.528.821 |
| Totale crediti verso controllanti | 30.190.120 | 36.140.706 |
| 5) Verso Imprese sottoposte al controllo delle controllanti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 1.979.772 | 830.456 |
| Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 1.979.772 | 830.456 |
| 5-bis) Crediti tributari | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 153.892 | 289.430 |
| Totale crediti tributari | 153.892 | 289.430 |
| 5-ter) Imposte anticipate | 61.747 | 42.514 |
| 5-quater) Verso altri | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 14.179 | 24.691 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 14.260 | 10.576 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Totale crediti verso altri | 28.439 | 35.267 |
| Totale crediti | 32.622.962 | 44.217.603 |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | | |
| 6) Altri titoli | 1.326.896 | 1.307.287 |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 1.326.896 | 1.307.287 |
| IV - Disponibilità liquide | | |
| 1) Depositi bancari e postali | 4.556.738 | 4.055.538 |
| 3) Danaro e valori in cassa | 26 | 229 |
| Totale disponibilità liquide | 4.556.764 | 4.055.767 |
| Totale attivo circolante (C) | 41.579.113 | 76.257.902 |
| D) RATEI E RISCONTI | 29.477 | 58.621 |
| TOTALE ATTIVO | 43.707.276 | 78.537.481 |
| STATO PATRIMONIALE PASSIVO | | |
| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
| A) PATRIMONIO NETTO | | |
| I - Capitale | 2.715.280 | 3.706.000 |
| II - Riserva da soprapprezzo delle azioni | 55.076 | 55.076 |
| III - Riserve di rivalutazione | 0 | 0 |
| IV - Riserva legale | 452.383 | 450.947 |
| V - Riserve statutarie | 0 | 0 |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate | | |
| Varie altre riserve | 344.922 | 549.948 |
| Totale altre riserve | 344.922 | 549.948 |
| VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 0 | 0 |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | 0 | 0 |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | 41.904 | 28.718 |
| X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio | 0 | 0 |
| Totale patrimonio netto (A) | 3.609.565 | 4.790.689 |
| B) FONDI PER RISCHI E ONERI | | |
| 2) Per imposte, anche differite | 0 | 15.548 |
| 4) Altri | 158.727 | 296.100 |
| Totale fondi per rischi e oneri (B) | 158.727 | 311.648 |
| C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | | |
| | 204.590 | 470.867 |
| D) DEBITI | | |
| 4) Debiti verso banche | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 1.895.873 | 893.640 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 27.284.320 | 29.180.192 |
| Totale debiti verso banche | 29.180.193 | 30.073.832 |
| 6) Acconti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 152.058 | 878.161 |
| Totale acconti | 152.058 | 878.161 |
| 7) Debiti verso fornitori | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 2.058.372 | 16.388.050 |
| Totale debiti verso fornitori | 2.058.372 | 16.388.050 |
| 11) Debiti verso controllanti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 5.376.468 | 23.454.307 |
| Totale debiti verso controllanti | 5.376.468 | 23.454.307 |
| 11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 2.707.662 | 1.635.281 |
| Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 2.707.662 | 1.635.281 |
| 12) Debiti tributari | | |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 42.650 | 78.856 |
| Totale debiti tributari | 42.650 | 78.856 |
| 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 53.910 | 117.556 |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 53.910 | 117.556 |
| 14) Altri debiti | | |
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 105.664 | 311.286 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 35.631 | 3.635 |
| Totale altri debiti | 141.295 | 314.921 |
| Totale debiti (D) | 39.712.608 | 72.940.964 |
| E) RATEI E RISCONTI | 21.786 | 23.313 |
| TOTALE PASSIVO | 43.707.276 | 78.537.481 |

| CONTO ECONOMICO | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 18.300.608 | 32.072.611 |
| 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione | (4.639.405) | 801.028 |
| 5) Altri ricavi e proventi | | |
| Altri | 861.279 | 847.742 |
| Totale altri ricavi e proventi | 861.279 | 847.742 |
| Totale valore della produzione | 14.522.482 | 33.721.381 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 4.423 | 6.359 |
| 7) Per servizi | 12.216.989 | 30.767.955 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | 182.041 | 164.627 |
| 9) Per il personale: | | |
| a) Salari e stipendi | 1.460.999 | 1.954.644 |
| b) Oneri sociali | 424.405 | 552.268 |
| c) Trattamento di fine rapporto | 131.849 | 155.892 |
| e) Altri costi | 2.628 | 8.354 |
| Totale costi per il personale | 2.019.881 | 2.671.158 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni: | | |
| a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 12.000 | 19.655 |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 2.295 | 3.416 |
| d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide | 77.364 | 1.849 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 91.659 | 24.920 |
| 12) Accantonamenti per rischi | 0 | 86.511 |
| 14) Oneri diversi di gestione | 22.742 | 44.741 |
| Totale costi della produzione | 14.537.735 | 33.766.271 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A-B) | (15.253) | (44.890) |
| C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI: | | |
| 16) Altri proventi finanziari: | | |
| a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni | | |
| Altri | 16.936 | 11.796 |
| Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni | 16.936 | 11.796 |
| c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni | 19.609 | 19.320 |
| d) Proventi diversi dai precedenti | | |
| Da imprese controllanti | 1.267.531 | 1.303.401 |
| Altri | 36.519 | 33.687 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 1.304.050 | 1.337.088 |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Totale altri proventi finanziari | 1.340.595 | 1.368.204 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari | | |
| Altri | 1.291.379 | 1.307.700 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 1.291.379 | 1.307.700 |
| Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis) | 49.216 | 60.504 |
| D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE: | | |
| Totale rettifiche di attività e passività finanziarie (18-19) | 0 | 0 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D) | 33.963 | 15.614 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| Imposte correnti | 11.292 | 12.294 |
| Imposte relative ad esercizi precedenti | 0 | (2.871) |
| Imposte differite e anticipate | (19.233) | (22.527) |
| Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | (7.941) | (13.104) |
| 21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO | 41.904 | 28.718 |

| | Esercizio Corrente | Esercizio Precedente |
|--|--------------------|----------------------|
| A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 41.904 | 28.718 |
| Imposte sul reddito | (7.941) | (13.104) |
| Interessi passivi/(attivi) | (49.216) | (60.504) |
| (Dividendi) | 0 | 0 |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività | (5.530) | 0 |
| 1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione | (20.783) | (44.890) |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | | |
| Accantonamenti ai fondi | 0 | 86.511 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 14.295 | 23.071 |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore | 0 | 0 |
| Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie | 0 | 0 |
| Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari | 77.364 | 1.849 |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | 91.659 | 111.431 |
| 2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto | 70.876 | 66.541 |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | 5.116.969 | (1.143.304) |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | 1.334.304 | (6.563.253) |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | (7.983.998) | 3.080.832 |
| Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi | 29.144 | (11.373) |
| Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi | (1.527) | (1.465) |
| Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto | 2.492.831 | 3.444.616 |
| Totale variazioni del capitale circolante netto | 987.723 | (1.193.947) |
| 3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto | 1.058.599 | (1.127.406) |
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | 49.216 | 60.504 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| (Imposte sul reddito pagate) | 0 | 0 |
| Dividendi incassati | 0 | 0 |
| (Utilizzo dei fondi) | (193.592) | (23.786) |
| Altri incassi/(pagamenti) | 0 | 0 |
| Totale altre rettifiche | (144.376) | 36.718 |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | 914.223 | (1.090.688) |
| B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO | | |
| Immobilizzazioni materiali | | |
| (Investimenti) | (9.696) | 0 |
| Disinvestimenti | 0 | 542.544 |
| Immobilizzazioni immateriali | | |
| (Investimenti) | (87.919) | 0 |
| Disinvestimenti | 0 | 1 |
| Immobilizzazioni finanziarie | | |
| (Investimenti) | 0 | 0 |
| Disinvestimenti | 211.122 | 131.779 |
| Attività finanziarie non immobilizzate | | |
| (Investimenti) | (19.609) | (19.320) |
| Disinvestimenti | 0 | 0 |
| (Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide) | 0 | 0 |
| Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide | 1.609.544 | 0 |
| Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B) | 1.703.442 | 655.004 |
| C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO | | |
| Mezzi di terzi | | |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | 0 | (760.741) |
| Accensione finanziamenti | 0 | 0 |
| (Rimborso finanziamenti) | (893.640) | (97.090) |
| Mezzi propri | | |
| Aumento di capitale a pagamento | 0 | 0 |
| (Rimborso di capitale) | (1.223.028) | (3) |
| Cessione (Acquisto) di azioni proprie | 0 | 0 |
| (Dividendi e acconti su dividendi pagati) | 0 | 0 |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | (2.116.668) | (857.834) |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | 500.997 | (1.293.518) |
| Effetto cambi sulle disponibilità liquide | | |
| Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 4.055.538 | 5.349.133 |
| Assegni | 0 | 0 |
| Denaro e valori in cassa | 229 | 152 |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 4.055.767 | 5.349.285 |
| Di cui non liberamente utilizzabili | | |
| Disponibilità liquide a fine esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 4.556.738 | 4.055.538 |
| Assegni | 0 | 0 |
| Denaro e valori in cassa | 26 | 229 |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 4.556.764 | 4.055.767 |
| Di cui non liberamente utilizzabili | | |
| | | |

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2021

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2021 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

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

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Si rileva che nel corso dell'esercizio la società ha provveduto, allo scopo di dar seguito alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale in tema di riorganizzazione dei servizi forniti dalle società, a cedere a Veritas

SpA il ramo d'azienda inerente la realizzazione dei lavori pubblici, costituito da commesse, persone, contratti e crediti/debiti. Contestualmente i soci Veritas SpA e AVM SpA hanno esercitato il recesso dal capitale sociale ed è stato modificato l'oggetto sociale (eventi ampliamenti descritti nella relazione sulla gestione).

A seguito di tali operazioni, l'intero capitale sociale è ora detenuto dal Comune di Venezia e da Immobiliare Veneziana Srl, mentre l'attività sociale si concentra sulla gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare connesso alle politiche della residenza dell'ente controllante.

La cessione del ramo lavori pubblici ha comportato una cospicua riduzione dei valori di conto economico e dell'attivo/passivo patrimoniale, obbligando la società a elaborare dei piani di budget e pluriennali allo scopo di verificare la continuità aziendale nel tempo. Ne è scaturita una diversa modalità di remunerazione delle attività svolte dalla società per conto del Comune di Venezia che si sta concretizzando in un nuovo contratto di servizio, che dovrebbe entrare in vigore entro la metà dell'esercizio 2022.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono pertanto emerse significative incertezze. né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice Civile.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile. Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- Investimenti non strumentali 0%
- Attrezzatura per indagini 15%
- Costruzioni leggere 20%
- Macchinari, apparecchi e attrezzatura varia 15%
- Arredamento 15%
- Mobili e macchine ordinarie d'ufficio 12%
- Macchine d'ufficio elettromeccaniche ed elettroniche 20%
- Autovetture motoveicoli e simili 20%
- Beni di modico valore 100%

Rivalutazione L.126/2020

La società non si è avvalsa della facoltà prevista dalla L.126/2020 sulla rivalutazione dei beni aziendali al 31.12.2020.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

Partecipazioni immobilizzate

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

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

Partecipazioni non immobilizzate

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

Rimanenze

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

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

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

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

Crediti

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

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

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

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

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

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

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

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

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

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

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

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

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

Con riferimento ai rischi per i quali il manifestarsi di una passività sia soltanto possibile ovvero l'onere non possa essere attendibilmente stimato, non si è proceduto allo stanziamento di un fondo rischi.

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

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

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

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

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

Fondi per imposte, anche differite

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

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

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

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

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale. La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

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

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

Costi e ricavi

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

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

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

ALTRE INFORMAZIONI

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

CREDITI VERSO SOCI

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

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 122.979 (€ 41.530 nel precedente esercizio).

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

I costi di impianto e ampliamento, i costi pluriennali e le migliorie su beni di terzi contabilizzati precedentemente al 2021 risultano interamente ammortizzati al 31.12.2021.

Per ciò che concerne le immobilizzazioni immateriali in corso contabilizzate nel corso dell'esercizio si precisa che rappresentano beni la cui realizzazione è iniziata nel corso dell'esercizio e non ancora completata alla data del 31.12.2021: in particolare sono migliorie su beni di terzi per € 34.900 collegati alla predisposizione della nuova sede di Insula SpA presso il Complesso Pegaso del VE.GA. Park di Marghera (VE), implementazione del nuovo software gestionale e documentale della società, ancora in corso di svolgimento, per € 63.980.

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

| | Costi di impianto e di ampliamento | Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|--|------------------------------------|---|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | | |
| Costo | 15.890 | 2.165.939 | 0 | 195.869 | 2.377.698 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 15.890 | 2.124.409 | 0 | 195.869 | 2.336.168 |
| Valore di bilancio | 0 | 41.530 | 0 | 0 | 41.530 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 0 | 0 | 98.979 | 0 | 98.979 |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | 0 | 5.530 | 0 | 0 | 5.530 |
| Ammortamento dell'esercizio | 0 | 12.000 | 0 | 0 | 12.000 |
| Totale variazioni | 0 | (17.530) | 98.979 | 0 | 81.449 |
| Valore di fine esercizio | | | | | |
| Costo | 15.890 | 2.149.349 | 98.979 | 195.869 | 2.460.087 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 15.890 | 2.125.349 | 0 | 195.869 | 2.337.108 |
| Valore di bilancio | 0 | 24.000 | 98.979 | 0 | 122.979 |

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 1.559.048 (€ 1.551.647 nel precedente esercizio).

Le acquisizioni relative alla voce immobilizzazioni materiali in corso si riferiscono a parti di hardware per la costruzione del nuovo sistema informativo della società, da collocarsi nella nuova sede operativa, ancora in corso di implementazione al 31.12.2021.

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

Nell'anno 2021 non si è venduto nessuno degli appartamenti residui già in disponibilità al 31.12.2020. Considerate le vendite degli anni precedenti, attualmente gli alloggi in patrimonio della società rimangono 21.

Gli ammortamenti imputati nell'esercizio ammontano in totale a 2.295 euro (nelle categorie macchine elettroniche d'ufficio, mobili e apparecchiature elettroniche d'ufficio) e sono stati calcolati su tutti i cespiti ammortizzabili al 31/12/2021 applicando le aliquote evidenziate nei principi contabili e criteri di valutazione, ritenute rappresentative della vita tecnico-economica delle immobilizzazioni.

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

| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Altre immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni materiali in corso e acconti | Totale Immobilizzazioni materiali |
|---|----------------------|------------------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | | |
| Costo | 1.547.815 | 1.496.840 | 505.375 | 0 | 3.550.030 |
| Rivalutazioni | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 0 | 1.496.840 | 501.543 | 0 | 1.998.383 |
| Svalutazioni | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valore di bilancio | 1.547.815 | 0 | 3.832 | 0 | 1.551.647 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 0 | 0 | 0 | 9.696 | 9.696 |
| Riclassifiche (del valore di bilancio) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rivalutazioni effettuate nell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ammortamento dell'esercizio | 0 | 0 | 2.295 | 0 | 2.295 |
| Svalutazioni effettuate nell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Altre variazioni | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale variazioni | 0 | 0 | (2.295) | 9.696 | 7.401 |
| Valore di fine esercizio | | | | | |
| Costo | 1.547.815 | 0 | 505.375 | 9.696 | 2.062.886 |
| Rivalutazioni | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 0 | 0 | 503.838 | 0 | 503.838 |
| Svalutazioni | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valore di bilancio | 1.547.815 | 0 | 1.537 | 9.696 | 1.559.048 |

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 83.178 (non variate dai € 83.178 del precedente esercizio).

Il dato si riferisce unicamente al costo di acquisto di una partecipazione non qualificata (3%) di Venis spa, società appartenente al gruppo Comune di Venezia. Tale acquisizione è stata disposta attraverso un atto di indirizzo del Comune di Venezia nel 2014, finalizzato all'efficientamento delle proprietà comunali, mediante cessione di quote da Actv spa a favore di Insula, Ames e Vela del 3% ciascuna di Venis spa. La partecipazione non ha subito svalutazioni nel corso del presente o dei precedenti esercizi.

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

| | Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti | Totale Partecipazioni |
|-----------------------------------|--|-----------------------|
| Valore di inizio esercizio | | |
| Costo | 83.178 | 83.178 |
| Valore di bilancio | 83.178 | 83.178 |
| Variazioni nell'esercizio | | |
| Valore di fine esercizio | | |
| Costo | 83.178 | 83.178 |
| Valore di bilancio | 83.178 | 83.178 |

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 333.481 (€ 544.603 nel precedente esercizio).

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

| | Importo nominale iniziale | Valore netto iniziale | Altri movimenti incrementi/(decrementi) | Importo nominale finale | Valore netto finale |
|--|---------------------------|-----------------------|---|-------------------------|---------------------|
| Verso altri esigibili entro esercizio successivo | 223.288 | 223.288 | (210.228) | 13.060 | 13.060 |
| Verso altri esigibili oltre esercizio successivo | 321.315 | 321.315 | (894) | 320.421 | 320.421 |
| Totale | 544.603 | 544.603 | (211.122) | 333.481 | 333.481 |

I crediti immobilizzati fanno unicamente riferimento al credito verso la società consortile per azioni Sifa per € **333.481**.

Tali crediti, del valore nominale di € 363.201, derivano da una cessione di crediti vantati verso Sifa effettuata da Porto Marghera servizi ingegneria alla fine del 2017 in compensazione del corrispondente credito vantato da Insula nei confronti di Porto Marghera servizi ingegneria e precedentemente rilevato nei crediti verso clienti. Contestualmente all'atto di cessione del credito, Insula ha sottoscritto un atto che prevede che il pagamento del credito da parte di Sifa avverrà in un arco temporale pluriennale, con corresponsione di interessi contrattuali al 2%. Si è pertanto provveduto ad attualizzare il credito al tasso del 4% (tasso ritenuto di mercato) rilevando un onere di attualizzazione pari ad € **29.720**.

I crediti verso compagnie assicurative (€ 207.478 al 31.12.2020) non sono più presenti a fine 2021 in quanto nel corso dell'esercizio è stato riscosso l'intero provento della polizza sottoscritta con Bnl Vita (ora Cardiff).

La variazione complessiva intervenuta nell'esercizio dei crediti verso altri è pari ad € -211.122.

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

| | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui durata residua superiore a 5 anni |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| Crediti immobilizzati verso altri | 544.603 | (211.122) | 333.481 | 13.060 | 320.421 | 0 |
| Totale crediti immobilizzati | 544.603 | (211.122) | 333.481 | 13.060 | 320.421 | 0 |

Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

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

| Area geografica | Crediti immobilizzati verso altri | Totale Crediti immobilizzati |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Italia | 333.481 | 333.481 |
| Totale | 333.481 | 333.481 |

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Come evidenziato nei principi di redazione, le rimanenze relative ai lavori in corso sono determinate da due differenti schemi di contabilizzazione a seconda della modalità di corresponsione degli acconti da parte del committente.

Nel caso in cui le fatture di acconto corrispondano agli stati di avanzamento certificati, la rimanenza esprime la differenza fra l'avanzamento complessivo della commessa e quanto fatturato, che è registrato fra i ricavi gestione commessa nella voce A1 del conto economico (commesse relative alla manutenzione ERP).

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

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 3.072.491 (€ 26.677.245 nel precedente esercizio). Si segnala che della variazione verificatasi nell'esercizio 2021 relativa ai lavori in corso su ordinazione circa 18 milioni di Euro sono derivanti dall'operazione di cessione del ramo di azienda Lavori pubblici perchè collegate a commesse cedute a Veritas SpA.

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Lavori in corso su ordinazione | 25.643.081 | (22.725.041) | 2.918.040 |
| Acconti | 1.034.164 | (879.713) | 154.451 |
| Totale rimanenze | 26.677.245 | (23.604.754) | 3.072.491 |

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 32.622.962 (€ 44.217.603 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

| | Esigibili entro l'esercizio successivo | Esigibili oltre l'esercizio | Valore nominale totale | (Fondi rischi/svalutazioni) | Valore netto |
|---|--|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------|
| Verso clienti | 397.884 | 0 | 397.884 | 188.892 | 208.992 |
| Verso controllanti | 6.495.394 | 23.772.004 | 30.267.398 | 77.278 | 30.190.120 |
| Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 1.979.772 | 0 | 1.979.772 | 0 | 1.979.772 |
| Crediti tributari | 153.892 | 0 | 153.892 | | 153.892 |
| Imposte anticipate | | | 61.747 | | 61.747 |
| Verso altri | 14.179 | 14.260 | 28.439 | 0 | 28.439 |
| Totale | 9.041.121 | 23.786.264 | 32.889.132 | 266.170 | 32.622.962 |

I crediti verso controllanti si riferiscono esclusivamente al Comune di Venezia, come committente dei lavori in corso su ordinazione e di altre attività. Tale voce accoglie i crediti per fatture emesse, i crediti per fatture da emettere relativi a interventi in corso e ultimati e i crediti per costi sostenuti relativamente all'operazione immobiliare Piruea.

L'operazione Piruea, oggetto di specifica convenzione, prevede che Insula, in un arco temporale delimitato, operi attraverso mandato senza rappresentanza, delle operazioni di acquisto e vendita di immobili a prezzi convenzionati a soggetti indicati e nei tempi dettati dal Comune di Venezia. In questo senso le contabilizzazioni delle voci che riguardano l'operazione transitano per conto economico solamente per la parte relativa ai compensi ed oneri stabiliti contrattualmente, mentre per quanto relativo alle poste oggetto di rendicontazione

finale per esborsi ed introiti sostenuti da Insula si prevede l'iscrizione rispettivamente tra i crediti e i debiti verso controllante e mandante dell'operazione.

Il consistente decremento dei crediti verso clienti (€ -6.670.238) è dovuto alla chiusura nel corso dei primi 7 mesi del 2021 di quasi tutte le commesse "emergenziali" affidate da parte del Commissario Delegato alla gestione degli eccezionali eventi meteorologici dal giorno 12 novembre 2019 nel territorio del Comune di Venezia, con il pagamento di buona parte dei crediti. Il residuo credito relativo a questo capitolo e la commessa ancora aperta al 31.07.2021 sono stati ceduti a Veritas SpA con il ramo Lavori Pubblici.

Il decremento registrato dai crediti verso controllante (€ -5.950.587) è connesso con la cessione delle commesse di lavori ancora aperte al 31.07.2021 a Veritas SpA, assieme al suddetto ramo di azienda. La parte residua rimasta in azienda di tali crediti, scadenti oltre l'esercizio, non viene valutata al costo ammortizzato, come indicato nei criteri di valutazione, in quanto è prevista una loro remunerazione ad un tasso effettivo in linea con quelli di mercato.

I crediti verso controllate della controllante (tutti i soggetti sottoposti al controllo del Comune di Venezia) sono cresciuti complessivamente di € 1.149.316 (credito verso veritas per cessione ramo di azienda, per lo più).

Per quanto riguarda la svalutazione dei crediti verso clienti vi è stato un suo minimo utilizzo per la rilevazione di alcune perdite verso clienti registrate in corso d'anno. Ci sono stati utilizzi anche del fondo svalutazione crediti verso controllante che hanno ridotto il fondo di € -262.404.

I crediti tributari fanno riferimento per € 155.186 ad acconti corrisposti negli anni precedenti, e per € 60.452 a credito Iva. Per buona parte i crediti tributari sono compensabili nel corso del 2022.

Le attività per imposte anticipate fanno riferimento al differente valore fiscale rispetto a quello civilistico degli accantonamenti e utilizzi dei fondi per rischi e dei compensi verso amministratori non corrisposti, nonché alla perdita fiscale del 2021. Si ritiene ragionevole, stante il portafoglio di lavori affidati dal Comune di Venezia e il rinnovo del Contratto di Servizio con lo stesso in corso di definizione, che nei prossimi anni ci sia un imponibile fiscale sufficiente a recuperare le differenze temporanee che si riverseranno. Si ritiene prudenzialmente che tale ragionevole certezza non possa essere ancora conseguita per le perdite fiscali pregresse il 2020, visto la dimensione delle stesse.

Crediti - Distinzione per scadenza

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata residua superiore a 5 anni |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 6.879.230 | (6.670.238) | 208.992 | 208.992 | 0 | 0 |
| Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante | 36.140.706 | (5.950.586) | 30.190.120 | 6.418.116 | 23.772.004 | 8.771.503 |
| Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante | 830.456 | 1.149.316 | 1.979.772 | 1.979.772 | 0 | 0 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 289.430 | (135.538) | 153.892 | 153.892 | 0 | 0 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 42.514 | 19.233 | 61.747 | | | |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 35.267 | (6.828) | 28.439 | 14.179 | 14.260 | 0 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 44.217.603 | (11.594.641) | 32.622.962 | 8.774.951 | 23.786.264 | 8.771.503 |

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

| Area geografica | Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante | Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante | Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | Totale crediti iscritti nell'attivo circolante |
|-----------------|---|--|--|---|---|---|--|
| Italia | 208.992 | 30.190.120 | 1.979.772 | 153.892 | 61.747 | 28.439 | 32.622.962 |
| Totale | 208.992 | 30.190.120 | 1.979.772 | 153.892 | 61.747 | 28.439 | 32.622.962 |

Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.326.896 (€ 1.307.287 nel precedente esercizio).

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

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Altri titoli non immobilizzati | 1.307.287 | 19.609 | 1.326.896 |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 1.307.287 | 19.609 | 1.326.896 |

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 4.556.764 (€ 4.055.767 nel precedente esercizio).

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali | 4.055.538 | 501.200 | 4.556.738 |
| Denaro e altri valori in cassa | 229 | (203) | 26 |
| Totale disponibilità liquide | 4.055.767 | 500.997 | 4.556.764 |

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 29.477 (€ 58.621 nel precedente esercizio).

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei attivi | 23.313 | (1.527) | 21.786 |
| Risconti attivi | 35.308 | (27.617) | 7.691 |
| Totale ratei e risconti attivi | 58.621 | (29.144) | 29.477 |

Composizione dei ratei attivi:

| Descrizione | Importo |
|-------------------------------------|---------------|
| Interessi attivi verso controllante | 21.786 |
| Totale | 21.786 |

Composizione dei risconti attivi

| Descrizione | Importo |
|-------------------------------------|--------------|
| Licenze software | 7.098 |
| Manutenzioni, servizi diversi, ecc. | 593 |
| Totale | 7.691 |

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 3.609.565 (€ 4.790.689 l'anno precedente). Il capitale sociale nel corso dell'esercizio si è ridotto in seguito al recesso dei soci Veritas spa e Avm spa; al termine dell'esercizio ammonta ad € 2.715.280 ed è costituito da 271.528 azioni ordinarie del valore nominale di euro 10 cadauna. Nel corso dell'esercizio si è provveduto ad annullare 99.072 azioni appartenute a Veritas SpA e Avm SpA. Alla data di bilancio i soci sono: il Comune di Venezia che possiede 267.328 azioni (pari al 98,45% del capitale) e Immobiliare veneziana srl che possiede 4.200 azioni (1,55% del capitale).

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

La riserva legale, pari ad € 452.383, non avendo raggiunto il quinto del capitale sociale, non è disponibile se non per la copertura di eventuali perdite; è stata incrementata per € 1.436 con parte della destinazione dell'utile dell'esercizio precedente. L'altra quota di destinazione dell'utile dell'esercizio precedente per € 27.282 ha incrementato la "Riserva facoltativa".

Per quanto riguarda la riserva facoltativa, si evidenzia che nel corso dell'esercizio è stata effettuata una modifica in diminuzione a seguito del recesso dei soci Veritas e Avm per € 232.304, impiegata per riconoscere agli stessi il valore di recesso definito con la perizia di stima approvata dall'Assemblea. Complessivamente, rispetto al 2020, la riserva facoltativa è diminuita di € 205.022.

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

| | Valore di inizio esercizio | Attribuzione di dividendi | Altre destinazioni | Incrementi | Decrementi | Riclassifiche | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------|------------|------------|---------------|-----------------------|--------------------------|
| Capitale | 3.706.000 | 0 | 0 | 0 | 990.720 | 0 | | 2.715.280 |
| Riserva da sovrapprezzo delle azioni | 55.076 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 55.076 |
| Riserva legale | 450.947 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.436 | | 452.383 |
| Altre riserve | | | | | | | | |
| Varie altre riserve | 549.948 | 0 | 0 | 27.282 | 232.303 | (5) | | 344.922 |
| Totale altre riserve | 549.948 | 0 | 0 | 27.282 | 232.303 | (5) | | 344.922 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 28.718 | 0 | (28.718) | 0 | 0 | 0 | 41.904 | 41.904 |
| Totale Patrimonio netto | 4.790.689 | 0 | (28.718) | 27.282 | 1.223.023 | 1.431 | 41.904 | 3.609.565 |

| Descrizione | Importo |
|---------------------|----------------|
| Riserva facoltativa | 344.927 |
| Arrotondamenti | (5) |
| Totale | 344.922 |

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

| | Importo | Origine/natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni |
|---|-----------|----------------|------------------------------|-------------------|--|--|
| Capitale | 2.715.280 | CAPITALE | B | 2.715.280 | 0 | 0 |
| Riserva da soprapprezzo delle azioni | 55.076 | CAPITALE | A-B | 55.076 | 0 | 0 |
| Riserve di rivalutazione | 0 | CAPITALE | B | 0 | 0 | 0 |
| Riserva legale | 452.383 | UTILI | B | 452.383 | 0 | 0 |
| Altre riserve | | | | | | |
| Varie altre riserve | 344.922 | UTILI | A - B - C | 344.922 | 0 | 0 |
| Totale altre riserve | 344.922 | UTILI | | 344.922 | 0 | 0 |
| Totale | 3.567.661 | | | 3.567.661 | 0 | 0 |
| Residua quota distribuibile | | | | 344.922 | | |
| Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari E: altro | | | | | | |

| Descrizione | Importo | Origine/natura | Possibilità di utilizzazioni | Quota disponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per altre ragioni |
|---------------------|---------|----------------|------------------------------|-------------------|--|---|
| Riserva facoltativa | 344.922 | CAPITALE | A - B - C | 344.922 | 0 | (205.022) |
| Totale | 344.922 | | | | | |

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 158.727 (€ 311.648 nel precedente esercizio).

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

| | Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili | Fondo per imposte anche differite | Strumenti finanziari derivati passivi | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 0 | 15.548 | 0 | 296.100 | 311.648 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | | |
| Altre variazioni | 0 | (15.548) | 0 | (137.373) | (152.921) |
| Totale variazioni | 0 | (15.548) | 0 | (137.373) | (152.921) |
| Valore di fine esercizio | 0 | 0 | 0 | 158.727 | 158.727 |

Il fondo imposte residuo è stato completamente sciolto il 31.12.2021. Era connesso con un contenzioso con l'Agenzia delle entrate ed era relativo agli avvisi di accertamento ricevuti nel corso del 2008 a seguito dell'attività di verifica eseguita dalla Guardia di finanza nel 2007. Tali avvisi hanno riguardato il mancato

riconoscimento dell'aliquota iva agevolata al 10% sull'addebito al Comune di Venezia della remunerazione per le attività di coordinamento effettuate (fee) per gli anni 2001-2005 e il mancato riconoscimento della deducibilità di alcuni costi dalle imposte dirette per l'anno 2005. L'importo complessivo degli avvisi di accertamento fra maggiori imposte, sanzioni e interessi è stato pari a migliaia di euro 2.319. In relazione ai citati accertamenti, l'agente di riscossione ha notificato delle cartelle di pagamento nell'agosto 2009 per un importo totale di migliaia di euro 698. Il dibattimento avvenuto sia in commissione provinciale tributaria, sia in appello ha interamente accolto la posizione della società. Il ricorso dell'Agenzia delle entrate contro la sentenza d'appello è stato dibattuto presso la Corte di Cassazione il giorno 24 novembre 2017. L'esito del dibattimento, completamente favorevole alla società, è stato notificato nel corso del 2018, con la condanna all'Agenzia delle Entrate al risarcimento delle spese legali.

Il fondo imposte pertanto, faceva esclusivo riferimento alla mancata deducibilità dalle imposte dirette di alcuni costi sostenuti nel 2005. Si è proceduto al suo azzeramento perchè si è definito come siano scaduti i termini perchè possa essere emessa un'eventuale cartella esattoriale da parter dell'Amministrazione.

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

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

| | Fondo rischi | Fondo rischi e oneri su commessa | Totale altri fondi |
|--|---------------------|---|---------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 151.297 | 144.804 | 296.101 |
| Utilizzo o scioglimento nell'esercizio | 137.374 | 0 | 137.374 |
| Valore di fine esercizio | 13.923 | 144.804 | 158.727 |

Il fondo rischi diversi è iscritto in via prudenziale a copertura di possibili oneri emergenti da controversie e contenziosi: riguarda integralmente le potenziali spese legali e risarcimenti sulle attività operative svolte dalla società, nonché i potenziali rischi da contenziosi con dipendenti riguardanti i rapporti di lavoro. Nel 2021 è stato utilizzato per € 33.541, a seguito della conciliazione intervenuta sulle due controversie del lavoro aperte nel 2020. Dal momento che tale conciliazione è avvenuta per un importo sensibilmente inferiore allo stanziato, si è provveduto, il 31.12.2021, a sciogliere il fondo per ulteriori € 59.432.

Inoltre, a seguito di sentenza positiva su un contenzioso contrattuale con un professionista, si è sciolta anche la quota accantonata per il rischio di soccombenza relativo a quella vertenza, per una quota pari a € 44.401.

Il fondo rischi ed oneri su commessa è iscritto in via prudenziale a copertura di rischi contrattuali nella gestione delle commesse e per le passività potenziali emergenti dal mancato riconoscimento di parte degli importi che costituiscono la valorizzazione delle rimanenze finali dei lavori in corso di esecuzione. Non ha subito variazioni nel 2021.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 204.590 (€ 470.867 nel precedente esercizio). Il suo sensibile decremento è collegato al trasferimento di 23 dipendenti a Veritas SpA nell'ambito dell'operazione cessione di ramo d'azienda Lavori Pubblici, e dunque alla cessione delle partite ad essi collegate (per euro 225.606). Inoltre vi sono altre variazioni in diminuzione per anticipi a dipendenti e versamenti per messa in quiescenza (per euro 67.789) Gli accantonamenti sono stati regolari.

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

| | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|----------------------------|--|
| Valore di inizio esercizio | 470.867 |
| Variazioni nell'esercizio | |
| Altre variazioni | (266.277) |
| Totale variazioni | (266.277) |
| Valore di fine esercizio | 204.590 |

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 39.712.608 (€ 72.940.964 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

| | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Debiti verso banche | 30.073.832 | (893.639) | 29.180.193 |
| Acconti | 878.161 | (726.103) | 152.058 |
| Debiti verso fornitori | 16.388.050 | (14.329.678) | 2.058.372 |
| Debiti verso controllanti | 23.454.307 | (18.077.839) | 5.376.468 |
| Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 1.635.281 | 1.072.381 | 2.707.662 |
| Debiti tributari | 78.856 | (36.206) | 42.650 |
| Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale | 117.556 | (63.646) | 53.910 |
| Altri debiti | 314.921 | (173.626) | 141.295 |
| Totale | 72.940.964 | (33.228.356) | 39.712.608 |

Va in premessa distinto l'indebitamento in due tipologie, a seconda del reale effetto sulla struttura finanziaria della società. Da un lato, infatti, abbiamo l'indebitamento finanziario verso le banche e i debiti di natura commerciale verso i fornitori, l'erario, gli istituti previdenziali, il personale. Dall'altro, i debiti derivanti dal rapporto con la controllante, debiti che solo parzialmente hanno una reale natura finanziaria, mentre in parte rappresentano delle partite iscritte nel passivo dello stato patrimoniale in ossequio a quanto prescritto dai principi contabili e dal codice civile relativamente ai criteri di contabilizzazione dei lavori in corso su ordinazione. A seguito della cessione del ramo d'azienda LLPP a Veritas, i debiti per acconti ricevuti hanno comunque subito una notevole diminuzione.

Più nello specifico, i debiti verso banche, pari ad € 29.180.193 si riferiscono al capitale residuo dei mutui erogati dalla Banca europea per gli investimenti e dalla Banca Friuladria per il finanziamento della realizzazione della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio, dell'ex istituto Stefanini a Mestre e di altri interventi selezionati, inseriti nell'elenco dei lavori pubblici nell'anno 2008 e seguenti.

Anche per il 2021, come per il 2020, attraverso l'intervento del Comune di Venezia, sfruttando le disposizioni per attenuare l'impatto della pandemia sulle aziende, è stata ottenuta la sospensione del pagamento della quota capitale di uno dei due mutui BEI (quello utilizzato per finanziare "Penitenti" e "Stefanini"): il piano di ammortamento, anche per il 2021, ha previsto solo il pagamento della quota per interessi sul capitale residuo per tale mutuo (definito "BEI2"). Dal 2022 riprenderà anche il rimborso della quota capitale. L'orizzonte di ammortamento finale non è però stato dilazionato.

Accanto a questo, nel corso dell'anno, sono invece stati effettuati rimborsi regolari di BEI1 e Friuladria.

Non vi è stata poi nessuna nuova erogazione.

I mutui Bei e Friuladria sottoscritti hanno scadenza tra il 2032 e il 2034, con rimborso a rate semestrali costanti calcolate a tasso fisso agevolato. Il capitale e gli interessi sono garantiti, per l'intera durata dei mutui, da

fidejussione del Comune di Venezia.

Va inoltre rilevato che per la realizzazione degli interventi citati sono state sottoscritte apposite convenzioni con il Comune di Venezia che prevedono l'obbligazione da parte del Comune al rimborso del costo dell'opera, pari al valore in conto capitale dei mutui erogati, e il pagamento degli interessi per dilazione di pagamento con termini di pagamento pari a quelli delle rate dei mutui, garantendo pertanto la provvista per il rimborso delle rate di ammortamento dei mutui. Tali interventi non sono entrati nella cessione del ramo di azienda a Veritas SpA.

I debiti verso fornitori si riferiscono a prestazioni relative agli interventi gestiti dalla società, con un decremento complessivo di € -13.257.297 rispetto all'esercizio precedente, collegato alla cessione delle commesse lavori pubblici a Veritas SpA, con i relativi rapporti debitori. I debiti verso fornitori rimasti si riferiscono ora pertanto al solo settore gestione e manutenzione residenza pubblica oltre che ai debiti per servizi alla struttura aziendale.

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

I debiti verso controllanti scendono anch'essi consistentemente a seguito del trasferimento di ramo. Infatti gli importi corrisposti in corso d'opera dal Comune di Venezia quale committente dei lavori in corso su ordinazione in modo svincolato dagli stati di avanzamento certificati (acconti) sono stati trasferiti a Veritas SpA con le commesse cedute (€ -18.115.514): rimangono in società gli acconti collegati alle commesse non cedute per € 2.700.182.

Le altre voci di debito verso controllante sono riconducibili per € 1.504.245 a incassi di canoni di locazioni degli immobili di proprietà comunale da riversare all'Amministrazione; per € 918.276 a introiti ricevuti da fitti e cessioni degli immobili in gestione in merito all'operazione immobiliare Piruea, dove il comune agisce come mandante; per € 165.283 per anticipazioni relative a pagamenti da effettuare da parte di Insula in nome e per conto del Comune di Venezia e relative al settore residenza; per € 88.482 per altri debiti. Si rinvia a quanto riportato tra i "Crediti verso controllante" in relazione all'operazione immobiliare Piruea. I

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

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

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

Fra gli altri debiti si segnalano i debiti verso il personale per € 61.654, che fanno riferimento a retribuzioni differite (ratei di quattordicesima, ferie maturate e non godute, premi e altro), e i debiti verso amministratori e sindaci per emolumenti non ancora versati.

Debiti - Distinzione per scadenza

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata superiore a 5 anni |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Debiti verso banche | 30.073.832 | (893.639) | 29.180.193 | 1.895.873 | 27.284.320 | 18.853.914 |
| Acconti | 878.161 | (726.103) | 152.058 | 152.058 | 0 | 0 |
| Debiti verso fornitori | 16.388.050 | (14.329.678) | 2.058.372 | 2.058.372 | 0 | 0 |
| Debiti verso controllanti | 23.454.307 | (18.077.839) | 5.376.468 | 5.376.468 | 0 | 0 |
| Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 1.635.281 | 1.072.381 | 2.707.662 | 2.707.662 | 0 | 0 |
| Debiti tributari | 78.856 | (36.206) | 42.650 | 42.650 | 0 | 0 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 117.556 | (63.646) | 53.910 | 53.910 | 0 | 0 |
| Altri debiti | 314.921 | (173.626) | 141.295 | 105.664 | 35.631 | 0 |
| Totale debiti | 72.940.964 | (33.228.356) | 39.712.608 | 12.392.657 | 27.319.951 | 18.853.914 |

Debiti - Ripartizione per area geografica

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

| Area geografica | Debiti verso banche | Acconti | Debiti verso fornitori | Debiti verso imprese controllanti | Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | Debiti tributari | Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | Altri debiti | Debiti |
|-----------------|---------------------|----------------|------------------------|-----------------------------------|---|------------------|--|----------------|-------------------|
| Italia | 29.180.193 | 152.058 | 2.058.372 | 5.376.468 | 2.707.662 | 42.650 | 53.910 | 141.295 | 39.712.608 |
| Totale | 29.180.193 | 152.058 | 2.058.372 | 5.376.468 | 2.707.662 | 42.650 | 53.910 | 141.295 | 39.712.608 |

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

| | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale |
|---|--|-------------------|
| Debiti verso banche | 29.180.193 | 29.180.193 |
| Acconti | 152.058 | 152.058 |
| Debiti verso fornitori | 2.058.372 | 2.058.372 |
| Debiti verso controllanti | 5.376.468 | 5.376.468 |
| Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 2.707.662 | 2.707.662 |
| Debiti tributari | 42.650 | 42.650 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 53.910 | 53.910 |
| Altri debiti | 141.295 | 141.295 |
| Totale debiti | 39.712.608 | 39.712.608 |

Finanziamenti effettuati dai soci

Non ci sono finanziamenti erogati dai soci.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 21.786 (€ 23.313 nel precedente esercizio).

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei passivi | 23.313 | (1.527) | 21.786 |
| Totale ratei e risconti passivi | 23.313 | (1.527) | 21.786 |

Composizione dei ratei passivi:

| Descrizione | Importo |
|----------------------------|---------|
| Interessi passivi su mutui | 21.786 |
| Totale | 21.786 |

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO**VALORE DELLA PRODUZIONE****Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività**

I ricavi gestione commesse accolgono i ricavi dei lavori su ordinazione del settore infrastrutture e viabilità (fino al momento della cessione del ramo Lavori pubblici a Veritas, ovvero per i primi 7 mesi dell'esercizio 2021) e del settore edilizia, i ricavi derivanti dagli interventi di manutenzione degli edifici di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Venezia e i ricavi derivanti dalle commesse gestite per alcune società partecipate dal Comune.

I ricavi sulle commesse realizzate per il Comune di Venezia rappresentano principalmente gli acconti corrisposti sulla base degli stati di avanzamento delle commesse in corso, per tutti i lavori certificati sulla base dello stato di avanzamento lavori. La notevole diminuzione del valore della produzione tra il 2021 e il 2020, da leggere congiuntamente alla variazione delle rimanenze, è influenzata dalla citata cessione del ramo relativo al settore infrastrutture e viabilità.

I ricavi derivanti dal ponte mobile si riferiscono a quanto corrisposto dal Comune di Venezia per l'attività di assemblaggio e smontaggio della struttura mobile modulare in occasione della festa del Redentore e per il tendon del Doge. A seguito della cessione delle strutture relative al ponte al Comune di Venezia, non sono più presenti ricavi derivanti dall'assemblaggio del ponte in altre occasioni tradizionali (dunque a partire da settembre 2021).

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

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti

prospetti la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categorie di attività:

| Categoria di attività | Valore esercizio corrente |
|-------------------------|---------------------------|
| Gestione commesse | 16.555.530 |
| Ricavi gittamento ponti | 565.000 |
| Attività di riscossione | 983.734 |
| Gestioni amministrative | 196.344 |
| Totale | 18.300.608 |

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

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

| Area geografica | Valore esercizio corrente |
|-----------------|---------------------------|
| Italia | 18.300.608 |
| Totale | 18.300.608 |

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 861.279 (€ 847.742 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|---|-----------------------------|---------------|---------------------------|
| Altri | | | |
| Personale distaccato presso altre imprese | 274.867 | (96.495) | 178.372 |
| Plusvalenze di natura non finanziaria | 0 | 10 | 10 |
| Sopravvenienze e insussistenze attive | 104.987 | (18.271) | 86.716 |
| Altri ricavi e proventi | 467.888 | 128.293 | 596.181 |
| Totale altri | 847.742 | 13.537 | 861.279 |
| Totale altri ricavi e proventi | 847.742 | 13.537 | 861.279 |

I ricavi per distacchi attivi sono in ulteriore diminuzione perchè nel corso dell'esercizio alcuni contratti di personale distaccato sono stati ceduti ad altre società del Gruppo Comune di Venezia.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Le spese per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 4.423 (€ 6.359 nel precedente esercizio).

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 12.216.989 (€ 30.767.955 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|---|-----------------------------|--------------|---------------------------|
| Servizi per acquisti | 32.721 | (23.563) | 9.158 |
| Trasporti | 1.543 | (907) | 636 |
| Lavorazioni esterne | 26.000.014 | (18.650.063) | 7.349.951 |
| Energia elettrica | 21.968 | 48.900 | 70.868 |
| Gas | 2.840 | 13.629 | 16.469 |
| Acqua | 407 | 10.850 | 11.257 |
| Spese di manutenzione e riparazione | 2.819.235 | 120.523 | 2.939.758 |
| Servizi e consulenze tecniche | 1.065.817 | (250.791) | 815.026 |
| Compensi agli amministratori | 36.336 | (363) | 35.973 |
| Compensi a sindaci e revisori | 49.200 | (1.103) | 48.097 |
| Prestazioni assimilate al lavoro dipendente | 34.083 | 163.607 | 197.690 |
| Spese e consulenze legali | 39.768 | 21.474 | 61.242 |
| Spese telefoniche | 31.925 | 3.550 | 35.475 |
| Assicurazioni | 41.194 | (308) | 40.886 |
| Spese di viaggio e trasferta | 33 | 528 | 561 |
| Personale distaccato presso l'impresa | 181.818 | 4.969 | 186.787 |
| Spese di aggiornamento, formazione e addestramento | 1.205 | 3.430 | 4.635 |
| Altri | 407.848 | (15.328) | 392.520 |
| Totale | 30.767.955 | (18.550.966) | 12.216.989 |

La diminuzione dei costi per servizi è connessa, anch'essa come per i ricavi gestione commesse, dalla cessione del comparto lavori pubblici a far data dal 01.08.2021. Unica notazione è relativa al decremento dei costi per consulenze e prestazioni professionali acquisite all'esterno, non proporzionale alla diminuzione degli altri costi per servizi: in questi costi sono compresi anche quelli per i service esterni di struttura, che sono continuati pressochè invariati fino al termine del 2021, fatta eccezione per il service amministrazione e finanza. Si rileva infine che tra i servizi e consulenze tecniche e gli altri costi per servizi sono compresi inoltre i costi per prestazioni di lavoro interinale di cui la società si è avvalsa per gestire particolari commesse e sostenere la struttura nelle more della riorganizzazione derivata dalle operazioni straordinarie del 2021 citate.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 182.041 (€ 164.627 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|---|-----------------------------|------------|---------------------------|
| Affitti e locazioni | 132.258 | 0 | 132.258 |
| Noleggi | 63 | 10.005 | 10.068 |
| Royalties, diritti d'autore e brevetti | 21.624 | 18.091 | 39.715 |
| Altri | 10.682 | (10.682) | 0 |
| Totale | 164.627 | 17.414 | 182.041 |

Sono aumentati per la crescita dei costi per licenze d'uso di nuovi softwares utilizzati dagli uffici tecnici.

Spese per il personale

Il costo per il personale comprende le retribuzioni corrisposte, le retribuzioni differite, i ratei di quattordicesima, le indennità e gli accantonamenti di fine rapporto, le ferie maturate e non godute, i premi: il tutto è in applicazione del contratto di lavoro, delle leggi vigenti e degli accordi aziendali ed ammonta per il 2021 ad € 2.019.881, con una riduzione di € -651.277.

La diminuzione si giustifica con la cessione di 23 dipendenti a Veritas SpA a partire dal 01.08.2021, collegata

alla cessione ramo. Inoltre nel corso del 2021 si sono registrate due ulteriori uscite dall'organico della società. L'organico a ruolo al 31 dicembre 2020 era pari a 49 unità, diminuito di 3 unità rispetto al 31 dicembre 2019. Al 31.12.2021 è pari a 24 unità.

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

Si precisa inoltre che al 31.12.2021 l'organico include 2 persone in distacco (di cui una, un dirigente, a tempo parziale): con la cessione di ramo tutti gli altri distacchi sono cessati.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 12.000 (€ 19.655 nel 2020) e gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano ad € 2.295 (€ 3.416 nel 2020). Per un maggior dettaglio si rimanda all'apposita sezione dell'attivo patrimoniale e ai principi di redazione.

Nel corso del 2021 sono state effettuate svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante per € 77.364 a copertura del rischio di perdite su crediti verso controllante e verso clienti.

Accantonamenti per rischi

Non vi sono significativi accantonamenti a fondi rischi nel 2021. La riduzione dei settori di intervento della società ha comportato anche la riduzione degli elementi di rischio presenti.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 22.742 (€ 44.741 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|--|-----------------------------|-----------------|---------------------------|
| Imposte di bollo | 516 | 0 | 516 |
| Imposta di registro | 1.323 | 23 | 1.346 |
| Diritti camerali | 1.237 | 240 | 1.477 |
| Abbonamenti riviste, giornali ... | 4.038 | (169) | 3.869 |
| Minusvalenze di natura non finanziaria | 36.757 | (22.309) | 14.448 |
| Altri oneri di gestione | 870 | 216 | 1.086 |
| Totale | 44.741 | (21.999) | 22.742 |

Nel 2021 si sono iscritte minusvalenze e sopravvenienze passive di natura non finanziaria per € 14.448, derivanti dalla rilevazione a perdita di crediti non più esigibili collegati a gestioni condominiali e di commessa con azianità rilevante.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Interessi e altri proventi finanziari

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di € -27.608 .

Si tratta per € 11.095 di proventi per titoli e crediti iscritti nelle immobilizzazioni (di cui € 5.842 di proventi da attualizzazione), per € 19.609 di proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante e per € 1.304.050 di altri proventi (di cui € 17.264 di interessi attivi su depositi bancari, € 1.267.531 da interessi attivi su crediti verso controllante come quota parte di interessi per dilazione di pagamento sugli interventi per i quali la società ha sottoscritto dei mutui pluriennali, € 19.255 di altri interessi, sconti e abbuoni attivi).

| | Proventi diversi dai dividendi |
|-------------------------|--------------------------------|
| Da imprese controllanti | 1.267.531 |
| Da altri | 73.065 |
| Totale | 1.340.596 |

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di € -16.322 .Trattasi per € 1.267.531 da interessi passivi sui citati mutui garantiti dal Comune di Venezia, per € 9.484 da oneri finanziari da attualizzazione e per € 4.363 da altri oneri. Vi sono inoltre € 10.000 per weaver fee su mutui BEI seguita all'applicazione di specifica clausola contenuta nei contratti di mutuo post operazioni straordinarie 2021 (tale fee dovrebbe essere rimborsata alla società dal socio controllante, così come tutte le altre poste collegate a tali mutui, per cui è stato iscritto equivalente importo tra i proventi finanziari diversi).

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si segnala che non sono stati registrati nel 2021 ricavi di entità o incidenza eccezionali.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si segnala che non sono stati registrati nel 2021 costi di entità o incidenza eccezionali.

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

| | Imposte correnti | Imposte relative a esercizi precedenti | Imposte differite | Imposte anticipate | Proventi (Oneri) trasparenza |
|---------------|------------------|--|-------------------|--------------------|------------------------------|
| IRES | 0 | 0 | 0 | 17.940 | |
| IRAP | 11.292 | 0 | 0 | 1.293 | |
| Totale | 11.292 | 0 | 0 | 19.233 | 0 |

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

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

| | IRES | IRAP |
|---|-----------|-----------|
| A) Differenze temporanee | | |
| Totale differenze temporanee deducibili | 231.488 | 158.727 |
| Totale differenze temporanee imponibili | 0 | 0 |
| Differenze temporanee nette | (231.488) | (158.727) |
| B) Effetti fiscali | | |
| Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio | (37.617) | (4.897) |
| Imposte differite (anticipate) dell'esercizio | (17.940) | (1.293) |
| Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio | (55.557) | (6.190) |

| Descrizione | Importo al termine dell' esercizio precedente | Variazione verificatasi nell' esercizio | Importo al termine dell' esercizio | Aliquota IRES | Effetto fiscale IRES | Aliquota IRAP | Effetto fiscale IRAP |
|---|---|---|------------------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| Compensi spettanti agli amministratori non pagati | 31.164 | (7.068) | 24.096 | 24,00 | 5.783 | 3,90 | 0 |
| Altre svalutazioni e accantonamenti indeducibili | 125.574 | 33.153 | 158.727 | 24,00 | 38.094 | 3,90 | 6.190 |
| Perdite fiscali | 0 | 48.665 | 48.665 | 24,00 | 11.680 | 0,00 | 0 |

| Descrizione | Importo al termine dell' esercizio precedente | Variazione verificatasi nell' esercizio | Importo al termine dell' esercizio | Aliquota IRES | Effetto fiscale IRES | Aliquota IRAP | Effetto fiscale IRAP |
|-----------------|---|---|------------------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| Perdite fiscali | 2.508.663 | 0 | 2.508.663 | 24,00 | 602.079 | 0,00 | 0 |

| | Esercizio corrente - Ammontare | Esercizio corrente - Aliquota fiscale | Esercizio corrente - Imposte anticipate rilevate | Esercizio precedente - Ammontare |
|--|--------------------------------|---------------------------------------|--|----------------------------------|
| Perdite fiscali: | | | | |
| dell'esercizio | 48.665 | | | (412.896) |
| di esercizi precedenti | 2.508.663 | | | 2.921.559 |
| Totale perdite fiscali | 2.557.328 | | | 2.508.663 |
| Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza | 48.665 | 24,00 | 11.680 | 0 |

| Descrizione | IRES | IRAP |
|---|-----------|---------------|
| Risultato prima delle imposte risultante da bilancio | 33.963 | |
| Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento | 0 | |
| Risultato prima delle imposte | 33.963 | |
| Valore della produzione al netto delle deduzioni | | 30.291 |
| Onere fiscale teorico (aliquota base) | 8.151 | 1.181 |
| Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi | 0 | 0 |
| Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi | 23.268 | 0 |
| Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti | (167.710) | (137.374) |
| Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti | 0 | 0 |
| Differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi | 61.814 | 396.627 |
| Imponibile fiscale | (48.665) | 289.544 |
| Utilizzo perdite fiscali pregresse | 0 | |
| Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse | (48.665) | |
| Valore della produzione estera | | 0 |
| Imponibile fiscale al netto valore produzione estera | | 289.544 |
| Imposte correnti (aliquota base) | 0 | 11.292 |
| Abbattimenti per agevolazioni fiscali | 0 | 0 |
| Imposte correnti effettive | 0 | 11.292 |

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

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

| | Numero medio |
|--------------------------|--------------|
| Dirigenti | 1,00 |
| Quadri | 3,75 |
| Impiegati | 32,50 |
| Totale Dipendenti | 37,25 |

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

| | Amministratori | Sindaci |
|-----------------|----------------|---------|
| Compensi | 35.973 | 37.729 |

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

| | Valore |
|--|---------------|
| Revisione legale dei conti annuali | 10.368 |
| Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione | 10.368 |

Categorie di azioni emesse dalla società

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

| | Descrizione | Consistenza iniziale, numero | Consistenza iniziale, valore nominale | Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero | Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale | Consistenza finale, numero | Consistenza finale, valore nominale |
|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|---|----------------------------|-------------------------------------|
| | Azioni ordinarie | 370.600 | 3.706.000 | 0 | 0 | 271.528 | 2.715.280 |
| Totale | | 370.600 | 3.706.000 | 0 | 0 | 271.528 | 2.715.280 |

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Si porta comunque a conoscenza che la società, nell'ambito delle attività di gestione e amministrazione della

residenza, svolge per alcuni condomini di proprietà del Comune di Venezia il ruolo di amministratore, curando direttamente i conti correnti intestati al condominio. A fine esercizio i saldi dei conti intestati ai condomini ammontavano ad € 5.793.

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

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

Obblighi di trasparenza e pubblicità delle erogazione pubbliche ex art. 1 commi 125-129 legge 124/2017

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art.1, commi 125-129 della legge 124/2017, si segnala che nel corso dell'esercizio la Società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o comunque vantaggi economici oggetto della comunicazione prevista dall'articolo citato. Parimenti la società non ha erogato a soggetti terzi sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o comunque vantaggi economici.

Si evidenzia che la Società, nell'ambito della gestione amministrativa delle locazioni, effettua pagamenti in nome e per conto del Comune di Venezia a entità che non rientrano nell'ambito soggettivo della norma. Si ritiene in ogni caso che l'eventuale informativa di questi tipologie di erogazione sia a carico del Comune di Venezia.

Operazioni con parti correlate

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

| | Parte correlata | Natura del rapporto | Crediti commerciali | Debiti commerciali | Debiti finanziari |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | IVE immobiliare veneziana Srl | fornitura servizi; distacchi | 89.289 | 20.818 | 0 |
| | VENIS spa | fornitura servizi | 0 | 1.600 | 0 |
| | VERITAS spa | fornitura servizi, distacchi; altro | 1.871.730 | 2.558.386 | 0 |
| | Comune di Venezia | fornitura servizi | 30.267.398 | 5.528.526 | 0 |
| | AVM spa | fornitura servizi | 0 | 110.818 | 0 |
| | ACTV spa | fornitura servizi | 0 | 0 | 0 |
| | Fondazione Agenzia Sviluppo Venezia | fornitura servizi | 418 | 0 | 0 |
| | IVSSP | fornitura servizi | 0 | 0 | 0 |
| | VEGA scarl | fornitura servizi | 8.507 | -3.872 | 0 |
| | SIFA scpa | fornitura servizi | 116.016 | 0 | 0 |
| | VELA spa | fornitura servizi | 6.167 | 27.000 | 0 |

| | Parte correlata | Ricavi vendite e prestazioni | Costi materie prime, merci, ecc. | Costi per servizi | Costi per godimento beni di terzi | Proventi / (Oneri) finanziari | Altri ricavi / (costi) |
|--|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| | IVE immobiliare veneziana Srl | 0 | 0 | -64.574 | 0 | 0 | 26.446 |
| | VENIS spa | 0 | 0 | -3.100 | 0 | 0 | 0 |
| | VERITAS spa | 11.000 | -283 | -688.829 | -142.326 | 0 | 110.236 |
| | Comune di Venezia | 13.481.451 | 0 | 0 | 0 | 1.277.531 | 442.403 |
| | AVM spa | 0 | 0 | -48.351 | 0 | 0 | 0 |
| | ACTV spa | 0 | 0 | -3.700 | 0 | 0 | 0 |
| | Fondazione Agenzia Sviluppo Venezia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | IVSSP | 3.689 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | VEGA scarl | 0 | 0 | -33.153 | 0 | 0 | 26.446 |
| | SIFA scpa | 0 | 0 | -40.299 | 0 | 7.264 | 0 |
| | VELA spa | 0 | 0 | -36.000 | 0 | 0 | 24.782 |

ricavi con segno positivo / costi con segno negativo

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

- il Comune di Venezia, ente controllante che esercita l'attività di direzione e controllo;
- Ive Srl, partecipanti al capitale sociale;
- Venis spa, partecipata al 3%;
- altre società sottoposte al controllo e alla direzione del Comune di Venezia (Veritas SpA, AVM SpA, Actv SpA, ecc.).

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile:

- il socio Comune di Venezia ha deliberato la prosecuzione degli affidamenti in essere fino al 30 giugno 2022, nelle more della definizione del nuovo Contratto di Servizio (delib. C.C. n. 60 del 21/12/2021).

Riflessi dell'emergenza sanitaria (Covid-19)

Si sottolinea che, pur perdurando lo stato di emergenza nazionale collegato alla diffusione della pandemia, nel 2021 l'operatività risulta pressoché regolare. Si mantengono alcune disposizioni collegate agli standard di sicurezza imposti per contrastare possibili contagi:

- riorganizzazione degli spazi per salvaguardare la distanza di sicurezza
- eventuali accordi stipulati con gli Istituti di credito (moratoria rimborso quota capitale mutuo BEI 2)
- decisioni assunte con riferimento al personale (es. ricorso allo smart working, alla fruizione di periodi congedo / ferie)
- specifici rischi sanitari individuati negli ambienti di lavoro tramite il protocollo medico aziendale, attraverso il servizio di Prevenzione e Protezione.

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

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 2497 bis del codice civile si espone il prospetto riepilogativo dei dati essenziali del conto economico, dello stato patrimoniale e dei conti d'ordine dell'ultimo rendiconto disponibile (bilancio consuntivo 2020 confrontato con il 2019) del Comune di Venezia, in quanto ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, approvato con deliberazione consiliare n. 8 del 19/04/2021. Il medesimo prospetto è reperibile anche sul sito istituzionale dell'ente.

| Conto Economico | Ultimo esercizio (2020) | Esercizio precedente (2019) |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Data dell'ultimo bilancio approvato | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| A) Valore della produzione | 693.209.600 | 707.696.912 |
| B) Costi della produzione | 629.149.976 | 617.804.070 |
| C) Proventi e oneri finanziari | -11.089.375 | -7.568.801 |
| D) Rettifiche di valore di attività finanziarie | 3.149.783 | 6.254.535 |
| E) Proventi e oneri straordinari | 25.399.774 | 58.325.298 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio | 6.456.215 | 6.759.046 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 75.063.591 | 140.144.828 |

| Stato Patrimoniale | Ultimo esercizio (2020) | Esercizio precedente (2019) |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| ATTIVO | | |
| Data dell'ultimo bilancio approvato | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| B) Immobilizzazioni | 1.817.929.244 | 1.744.429.569 |
| C) Attivo circolante | 570.299.788 | 504.700.040 |
| D) Ratei e risconti attivi | 411.684 | 344.728 |
| Totale attivo | 2.388.640.715 | 2.249.474.336 |
| PASSIVO | | |
| A) Patrimonio netto | 1.141.272.675 | 1.064.316.822 |
| B) Fondi per rischi e oneri | 91.144.767 | 80.026.798 |
| D) Debiti | 483.649.340 | 474.956.505 |
| E) Ratei e risconti passivi | 672.573.933 | 630.174.211 |
| Totale passivo | 2.388.640.715 | 2.249.474.336 |

| CONTI D'ORDINE | Ultimo esercizio (2020) | Esercizio precedente (2019) |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| 1) Impegni su esercizi futuri | 604.219.373 | 391.464.775 |
| 2) beni di terzi in uso | 15.928.363 | 15.927.110 |
| 3) beni dati in uso a terzi | 0 | 0 |
| 4) garanzie prestate a amministrazioni pubbliche | 0 | 0 |
| 5) garanzie prestate a imprese controllate | 108.495.763 | 128.159.689 |
| 6) garanzie prestate a imprese partecipate | 0 | 0 |
| 7) garanzie prestate a altre imprese | 82.832.084 | 89.793.091 |
| TOTALE CONTI D'ORDINE | 810.875.583 | 625.344.665 |

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

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone:

- la destinazione del risultato d'esercizio pari a € 41.904, per € 2.095 a riserva legale, e per € 38.999 a riserva facoltativa.

L'Organo Amministrativo

Il Presidente Avv. Paolo Dalla Vecchia

Dichiarazione di conformità

La presente è copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.