



14396

Riqualificazione edilizia Torre D3

Lavori di manutenzione della facciata, lavori esterni, impianto antiruggine e allarme

PROGETTISTA: Ing. Carlo Pizzarello
PROGETTO: Ing. Carlo Pizzarello
REALIZZAZIONE: Ing. Carlo Pizzarello
PRODOTTORE: Ing. Carlo Pizzarello
COMITATO: Ing. Carlo Pizzarello
CONTRATTORE: Ing. Carlo Pizzarello
PROGETTO: Ing. Carlo Pizzarello
PRODOTTORE: Ing. Carlo Pizzarello
COMITATO: Ing. Carlo Pizzarello
CONTRATTORE: Ing. Carlo Pizzarello

14396

14396

14396

14396

14396

incisa



Municipality of Incisa
 Via...
 50138 Incisa (Firenze)
 Tel. 055 4211111
 Fax 055 4211112
 Email: info@comune.incisa.fi.it



IMPORTANTE

CHIUSURA RIO DI SAN MAURIZIO

OGGETTO: Dal 4 al 23 novembre 2013

PROPOSTA: ...
PROPOSTA: ...
PROPOSTA: ...

NOTIZIA: ...
NOTIZIA: ...
NOTIZIA: ...

NOTIZIA: ...
NOTIZIA: ...
NOTIZIA: ...



bilancio 2019

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, 23° esercizio

INSULA SPA

25/3/2020

bilancio 2019

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, 23° esercizio

041 2724354

041 2724244 fax

www.insula.it

info@insula.it

segreteria.insula@pec.it

sede operativa e legale

Santa Croce 489

30135 Venezia

capitale sociale euro 3.706.000

interamente versato

registro imprese Venezia,

codice fiscale e partita Iva 02997010273

REA VE-271927

indicazioni ex art. 2497 bis CC

“Comune di Venezia”

codice fiscale 00 339 370 272

Consiglio d'amministrazione

presidente

Nicola Picco

consiglieri

Andrea Razzini

Agnese Lunardelli

Collegio sindacale

presidente

Achille Callegaro

sindaci effettivi

Pierpaolo Cagnin

Pamela Parisotto

sindaci supplenti

Marta Bacciolo

Daniele Granzotto

Revisore Legale

Alessandro Trevisan

Direttore generale

Alessandra Bolognin

Sommario

RELAZIONE SULLA GESTIONE	4
ATTIVITÀ OPERATIVA	7
INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ, EDILIZIA, RESIDENZA PUBBLICA	7
INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ	8
LAVORI CONCLUSI	8
LAVORI IN CORSO	12
PROGETTAZIONI	16
EDILIZIA	17
LAVORI CONCLUSI	17
LAVORI IN CORSO	18
PROGETTAZIONI	21
RESIDENZA PUBBLICA	23
LAVORI CONCLUSI	23
LAVORI IN CORSO	24
PROGETTAZIONI	26
SERVIZI	27
GESTIONE E AMMINISTRAZIONE RESIDENZA	27
GESTIONE AMMINISTRATIVA CONDOMINI	27
RISCOSSIONI.....	28
RECUPERO MOROSITÀ E COATTIVA.....	28
GESTIONE SOTTOSUOLO	28
SERVICE E ALTRE ATTIVITÀ.....	31
ALTRI SERVIZI GENERALI	35
APPALTI.....	35
COMUNICAZIONE E RELAZIONI ESTERNE	36
RELAZIONI CON IL PUBBLICO	36
PERSONALE E ORGANIZZAZIONE.....	38
SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ	39
RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONTROLLATE DALLA CONTROLLANTE	40
RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLANTI.....	40
RAPPORTI CON ALTRE IMPRESE PARTECIPATE.....	40
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	41
ADEMPIMENTI EX ART. 6 DLGS. 175/2016 E ANDAMENTO DELLA GESTIONE ECONOMICA, FINANZIARIA E PATRIMONIALE.....	42
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019 E NOTA INTEGRATIVA.....	51
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	99

Relazione sulla gestione

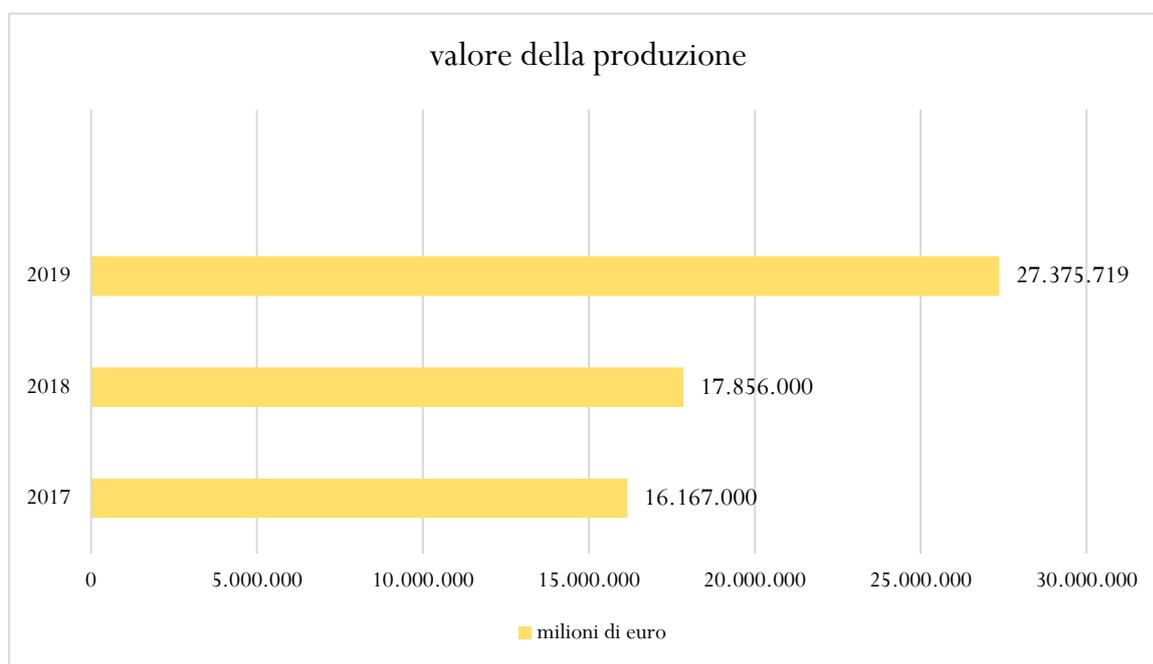
L'esercizio 2019 ha fatto registrare un significativo incremento del valore della produzione pari al 53% rispetto all'esercizio precedente, ed un utile di Euro 73.826,48.

L'EBITDA è positivo per euro 165.006,64.

Il costo del personale è diminuito di euro 248 mila, confermando un costante decremento, presente anche nel triennio passato.

Il socio Comune di Venezia, nel suo ruolo di committente quasi esclusivo, ha dimostrato concretamente la propria fiducia nella capacità di risposta della società, ponendola in grado di operare a pieno regime per tutto l'esercizio.

La buona gestione dell'incremento delle commesse e il riscontro positivo dell'attività sia di progettazione e che di realizzazione delle opere pubbliche, in alcuni casi sviluppate con tempistiche straordinarie, confermano la consistenza del ruolo della società.



Complessivamente, la struttura ha pertanto avuto modo di dimostrare che, in presenza di un complesso di affidamenti tale da operare a pieno regime, è in grado di sostenersi e di garantire l'equilibrio della società. La struttura dei contratti di servizio in essere, prorogati fino al dicembre 2020, rende tuttavia sempre delicato questo equilibrio economico, legato indissolubilmente alla tempestività ed al valore complessivo degli affidamenti comunali.

L'Amministrazione comunale si è rivolta alla società anche 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, opportunamente rinforzati, per il supporto all'istruttoria dei bandi per l'assegnazione delle abitazioni pubbliche.

L'organico della società ha trovato un assetto definitivo, conta oggi 49 unità, delle quali due con contratto a tempo determinato. Durante l'esercizio, con l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sono state effettuate due assunzioni a tempo determinato per ricostituire l'organico dell'ufficio gare e contratti.

Nel corso dell'anno è stato anche sottoscritto un accordo integrativo aziendale di 2° livello, frutto di un lavoro e confronto con i rappresentanti sindacali.

Nell'ambito 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 svolto il ruolo direzionale anche presso VEGA ed IVE srl.

I flussi di cassa si confermano regolari, grazie alla puntualità con la quale il socio Comune salda le prestazioni relative a lavori e a canoni da contratti di servizio e parallelamente Insula ha dimostrato regolarità nel versamento dei denari riscossi in nome per conto del Comune stesso. Il regolare andamento dei flussi di cassa ha permesso anche ad Insula di recuperare efficienza nel pagamento dei fornitori.

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

Per quanto richiesto dall'articolo 6 comma 3 del decreto legislativo 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 tutte le funzioni che Insula, quale società strumentale del Comune, è chiamata a svolgere:

- gestione territoriale e manutenzione urbana di Venezia e isole;
- manutenzione del sistema fognario del centro storico;
- progettazioni e restauri per la residenza pubblica;
- supporto all'Amministrazione per la gestione del sottosuolo in centro storico;
- gestione amministrativa della residenza pubblica;
- 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 di cui alla legislazione speciale per Venezia.

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

Attività operativa

Infrastrutture e viabilità, edilizia, residenza pubblica

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

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

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

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

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

Si sottolinea che la società, nel 2013, aveva un organico a disposizione pari a 88 unità. La progressiva riorganizzazione della struttura aziendale e l'utilizzo dei service forniti dal socio Veritas ha portato a una riduzione fino a quota 52 unità al 31 dicembre 2019, con una diminuzione, nel corso degli anni, del 41% circa.

Qualifica	organico al 31/12/2013	organico al 31/12/2014	organico al 31/12/2015	organico al 31/12/2016	organico al 31/12/2017	organico al 31/12/2018	organico al 31/12/2019
Dirigenti	3	2	2	2	2	2	1
Quadri	14	14	13	13	12	11	9
impiegati	71	70	67	58	54	41	42
totale	88	86	82	73	68	54	52

Infrastrutture e viabilità

Lavori conclusi

Fognature Pellestrina, sostituzione elementi impiantistici e realizzazione magazzino per ricambi di emergenza

PA 811 CI 14235

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria in quattro stazioni di sollevamento con finanziamento “Patto per la città di Venezia”. L’obiettivo era di dare attuazione al rifacimento o alla sostituzione delle parti elettriche ed elettromeccaniche, di valvole e pompe per consentirne il funzionamento. In particolare, sono state sostituite le vecchie pompe e tutta la componentistica in acciaio, le tubazioni, le valvole e l’impianto elettrico delle quattro stazioni di sollevamento (tre ubicate a San Pietro in Volta e una a Pellestrina).



Messa in sicurezza e parziale rifacimento darsena Quintavalle e darsena Celestia

PA 820 CI 14446

Lavori di ricostruzione della barriera frangionde presso la darsena in fondamenta Olivolo nel canale di Quintavalle a Castello. L’intervento consiste nel rifacimento della barriera deteriorata attraverso l’infissione di pali di fondazione in plastica riciclata ai quali verranno ancorati i pannelli frangionda, per una lunghezza di 20 metri, realizzati con lo stesso materiale. Il rifacimento della barriera garantisce ai natanti ormeggiati riparo e sicurezza.

Ripristino struttura di ormeggio Alberoni

PA 818 CI 14441

Ripristino della struttura di protezione e di ormeggio agli Alberoni. L’intervento rientrava nel progetto complessivo “Ambiente e Territorio – Ponti e Pontili: Messa in Sicurezza sostituzione e realizzazione di nuovi approdi acquei, pontili, bricole e palancole presso Venezia, Pellestrina, Lido, Murano, Burano, Sant’Erasmus, Torcello, Vignole e Tronchetto” lotto 1, finanziato con il “Patto per lo sviluppo della città di Venezia”. La soluzione progettuale scelta ha visto l’utilizzo di elementi prefabbricati galleggianti con funzione di frangionde e utilizzabili anche come percorso di sbarco a terra agevolato, indipendentemente dalla quota di marea, mediante una passerella basculante poggiate sul modulo e vincolata a terra su di un piccolo pontile fisso, realizzato su pali e traversi in materiale sintetico, materiale riciclato eterogeneo al 100% proveniente da RSU, piano di calpestio e parapetto in legno. Per dare continuità all’azione di protezione è stata inoltre realizzata una barriera frangionde fissa.

Interventi diffusi di riasfaltatura straordinaria a Pellestrina

PA 846 CI 14565

Intervento di riasfaltatura e messa in sicurezza di alcuni tratti della strada comunale dei Murazzi, che è la strada principale sull'asse nord-sud dell'isola di Pellestrina. Sono state sistemate parti di pavimentazioni bituminose dell'asse principale, la strada dei Murazzi, che si presentavano in forte stato di degrado dovuto all'usura, manifestavano fenomeni di distacco tra i vari strati e il cedimento del sottofondo, dovuto alla natura del terreno e alla presenza di sottoservizi, pregiudicando di fatto la normale viabilità su gomma in sicurezza.

Manutenzione straordinaria di Piazzale Roma

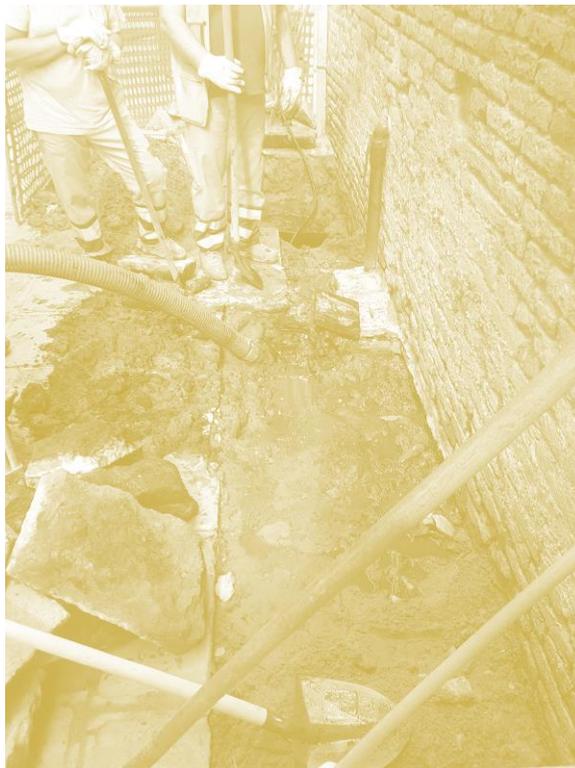
PA 859 CI 14679

Interventi di asfaltatura del manto stradale che risulta particolarmente usurato (dalle condizioni climatiche, dal passaggio dei mezzi di trasporto e dalle manomissioni puntuali che si rendono via via indispensabili) oltre alla sistemazione della rete delle acque meteoriche e della fognatura nel Piazzale.

Interventi di ripristino funzionale rete acque meteoriche di Venezia centro storico, Lido, Pellestrina e isole

PA 797 CI 14312

Interventi localizzati per il ripristino delle reti meteoriche e miste del centro storico, del Lido e di Pellestrina. Gli interventi sono stati concentrati al risanamento dei gatoli, sondaggi nelle reti carenti di pozzetti d'ispezione, esecuzione di spurghi, nuovi allacciamenti, interventi di ripristino dei collettori, sostituzione di caditoie, posa di nuove tubazioni, creazione di camere d'ispezione e interventi in rio. Le aree di intervento sono state il centro storico e alcune zone critiche del Lido e di Pellestrina.



Gestione territoriale

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

Generalmente, si interviene sulla base della segnalazione di un'anomalia che può essere effettuata in forma scritta (fax o e-mail) o chiamando il numero verde 800 11 11 72. Tale numero – messo a disposizione di cittadinanza, enti e istituzioni – è attivo 24 ore su 24: dal lunedì al venerdì risponde il call center di Veritas spa; in orario notturno, nei giorni festivi e durante le chiusure aziendali la chiamata è deviata all'impresa operante nell'area.

Nel 2019 a Venezia e isole le segnalazioni, rispetto le 2.182 del 2018, sono aumentate a 2.749 e così suddivise:

- 1.321 riguardanti la Gestione Venezia nord;
- 755 la Gestione Venezia sud;
- 438 a Lido e Pellestrina;
- 235 nelle isole lagunari.

Delle segnalazioni totali, 203 riguardano l'arredo e segnaletica (7,4%); 456 caditoie, fognature, impianti di sollevamento o depurazione, rete mista o pluviale (16,5%), 46 muri di sponda e rii (1,7%), 56 ponti e pontili (2%), 997 pavimentazione (36,3%), 172 pavimentazione ponti e stradale (6,3%), 68 parapetti ponti e stradali (2,5%), 751 altri interventi (27,3%).

Le segnalazioni sono state effettuate per il 46% dagli uffici dell'Amministrazione comunale e dagli organi di polizia municipale e per il restante 54% da professionisti esterni e cittadini.

Tra i lavori avviati o completati nel 2019 si segnalano le attività di manutenzione sui ponti Renier e del Monastero. Inoltre, la realizzazione dei nuovi attraversamenti pedonali a Piazzale Roma e gli asfalti al Tronchetto, la rimozione dei lucchetti dai ponti e l'attività di montaggio e smontaggio delle rampe pedonali sui ponti del Sepolcro, Ca' di Dio, del Vin, de la Pietà, dell'Arsenale e della Veneta Marina. Sono stati eseguiti anche importanti interventi di manutenzione delle reti fognarie di Venezia ed è iniziata la sperimentazione dei piani di calpestio in trachite del ponte della Costituzione a sostituzione dei gradini in vetro. A Sant'Erasmus è stata eseguita la sistemazione del suolo in via de la Boaria Vecia, al Lido e Pellestrina da segnalare la campagna di ridipintura della segnaletica orizzontale e la messa in sicurezza del marciapiede lungo riviera Benedetto Marcello.

Segnalazioni per area

549 a Cannaregio

472 a Castello

260 a Santa Croce

294 al Lido

252 a Dorsoduro

144 a Pellestrina

114 a San Polo

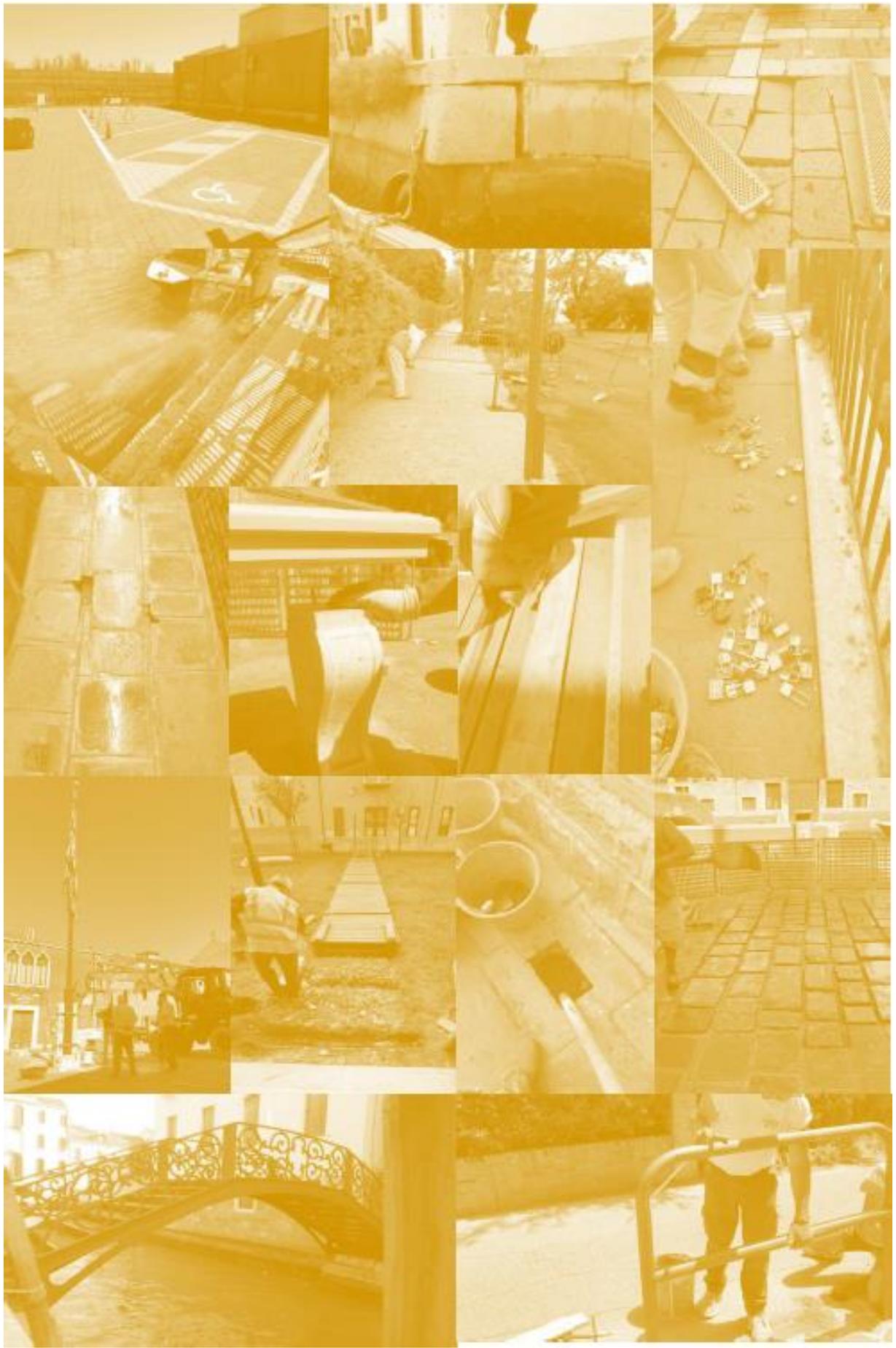
129 a Giudecca

132 a Murano

300 a San Marco

80 a Burano

23 a Sant'Erasmus



Infrastrutture e viabilità

Lavori in corso

Illuminazione pista ciclabile Pellestrina

PA 852 CI 14479

L'intervento vuole completare l'impianto di illuminazione della pista ciclabile fronte laguna sull'isola di Pellestrina. Il primo tratto, di circa 200m della pista ciclabile, è già dotato di impianto di illuminazione pubblica, essendo nello stesso tratto presente anche la strada d'accesso dei veicoli motorizzati ai lotti che insistono sulla stessa strada. Il restante tratto, realizzato dal Comune di Venezia, è ad uso esclusivo del traffico pedonale e ciclabile e dispone già di un apposito cavidotto interrato posato parallelamente ed adiacente alla nuova pavimentazione; con i precedenti lavori, inoltre, sono stati posati ogni 50 m circa dei pozzetti rompi tratta con chiusino in ghisa, per la successiva collocazione delle linee di alimentazione dell'impianto di illuminazione.



Manutenzione Ponte Longo tra Burano e Mazzorbo

PA 853 CI 14534

Intervento di manutenzione di un ponte lungo circa 60 metri che, di fatto, crea collegamento e continuità alla viabilità comunale tra le isole di Burano e Mazzorbo. Una struttura che appare deteriorata soprattutto per quanto riguarda i 16 pali di fondazione in legno che presentano i segni del tempo e delle escursioni di marea che hanno causato una visibile riduzione della loro sezione. L'intervento prevede la creazione di 4 nuove pile di fondazione da posare a fianco delle 4 esistenti al fine di realizzare, assieme alle 4 nuove pile già posate nel 2017, una nuova struttura reggente.

Sistemazione pavimentazione mercato provvisorio di via Fapanni a Mestre

RA 870 CI 14665

L'intervento era necessario a causa dello stato precario della pavimentazione dell'area (intenso traffico e attività di carico-scarico), che ha ospitato per qualche mese il mercato provvisorio, ma anche per dare alla pavimentazione stessa una conformazione più coerente col nuovo assetto dell'argine del fiume Marzenego, oggetto di sistemazione da parte del Consorzio Acque Risorgive. Il percorso lungo l'argine viene ripavimentato con un fondo costituito da terreno stabilizzato delimitato da cordoli in calcestruzzo che si estende anche nel settore a est del lungo argine. Tra il percorso e la nuova palificata prevista a consolidamento e riforma dell'argine si costituisce una fascia verde con terreno di riempimento e piantumazione con varie essenze di arbusti, sullo stile di quanto già attuato in via Poerio.

Manutenzione straordinaria della viabilità al Tronchetto

PA 860 CI 14674

Interventi di manutenzione straordinaria della viabilità al Tronchetto. Gli interventi riguardano l'asfaltatura di tratti di pavimentazione del manto stradale che risultano particolarmente usurato (dalle condizioni climatiche, dal passaggio dei mezzi di trasporto e dalle manomissioni puntuali che si rendono via via indispensabili). Gli interventi di manutenzione straordinaria coinvolgono principalmente due aree: l'isola del Tronchetto nel tratto dell'anello stradale intorno al parcheggio multipiano per una superficie di circa 5.600 mq e il parcheggio del People Mover nell'area dell'ingresso al parcheggio.

Interventi diffusi di asfaltatura straordinaria al Lido

PA 851 CI 14532

Interventi di ripristino di tratti di pavimentazioni bituminose della rete viaria del Lido che si presentano in forte stato di degrado, pregiudicando la normale viabilità su gomma in sicurezza. Qualora la pavimentazione presenti uno stato di degrado generale dovuto all'usura e in alcuni punti alle carenze strutturali della sovrastruttura, allora si interviene in maniera puntuale per il risanamento dello strato di scorrimento; se la pavimentazione stradale presenta un dissesto dovuto ad un maggiore degrado, che interessa anche gli strati di collegamento, si procede con una fresatura più profonda; se la pavimentazione stradale presenta invece un grave dissesto, si prevede la totale demolizione e il successivo rifacimento del manto bituminoso. A completamento dell'intervento, viene ripristinata e consolidata la struttura di pozzetti e caditoie che presentano eventuali sfondamenti, con l'obiettivo di ripristinarne la messa in quota e la funzionalità.

In particolare, in via Ospizio Marino è già stato eseguito un intervento di riasfaltatura della carreggiata stradale e la posa della nuova condotta dell'acqua.



*23 rii in centro storico di
Venezia per un totale di
13.500 mc di fanghi*

di Ca' Tron e San Giovanni Grisostomo. Sono in corso i lavori in rio dei Servi, dei Lustraferi, dei Muti e di Ca' Brazzo. Sono inoltre in programma i rii del Megio, dei Ferali-Cavalletto e del Piombo.

L'intervento viene eseguito in assenza di imbarcazioni ormeggiate e consiste nello scavo del fango depositato sul fondo fino al raggiungimento della quota -1,80 m sullo zero di Punta Salute.

I rii scavati al 31 dicembre sono: ex Piscina Rari Nantes, Bacino e rio Orseolo, de la Frescada, di San Giovanni Evangelista, de le Muneghete, di San Daniele, di San Maurizio, Widmann, dei Gozzi-Sartori-Sant'Andrea, dei Meloni, del Ghetto Novo, Priuli-Santa Sofia, de la Madoneta, Sant'Aponal,

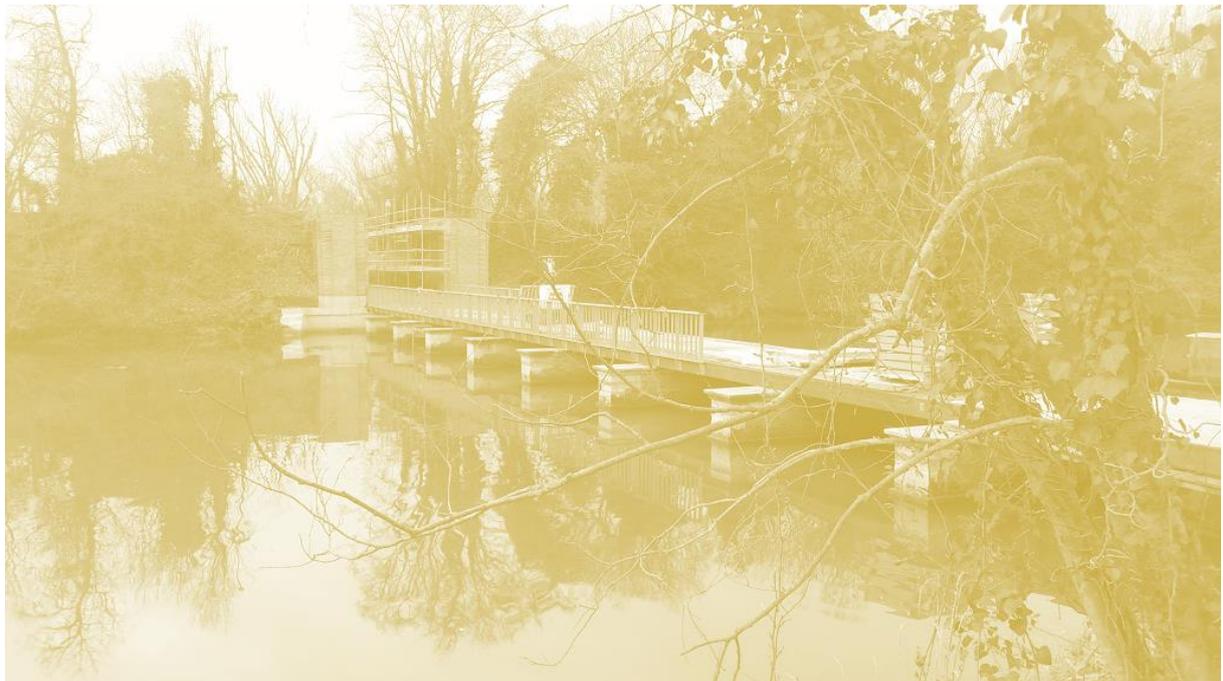


L'intervento rientra nelle attività finanziate con il "Patto per lo sviluppo della città di Venezia" e prende in esame la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, reti sotto-servizi, viabilità e illuminazione pubblica funzionali alla fruibilità degli edifici dell'isola del Ridotto e della Cinta esterna al Ridotto di Forte Marghera.

Dopo le attività di scavo con bonifica bellica, si è proceduto a realizzare una rete con impianto di illuminazione pubblica nella viabilità principale e di accesso agli edifici, compresi i ponti; una rete di scarichi fognari recapitati nella linea fognaria comunale in viale San Marco, capace di ricevere il carico dei reflui provenienti dal Forte; una rete di scarico acque meteoriche atta a smaltire in canale le acque raccolte dai pavimenti non drenanti; una



rete per distribuire l'acqua a vari edifici e alimentare le colonne a idranti di carico antincendio; una rete di cavidotti per la telefonia e dati – fibra ottica; una rete di cavidotti per l'alimentazione di energia elettrica con la realizzazione di due nuove cabine Enel, oltre a multi allacci il cui scopo è di alimentare ciascun edificio del Forte. Sono in corso lavori di manutenzione straordinaria per il ponte d'accesso al Forte e per il ponte di collegamento della Cinta esterna con il Ridotto.



Infrastrutture e viabilità

Progettazioni

- messa in sicurezza, sostituzione e realizzazione di nuovi approdi acquei, pontili, bricole e palancole presso Venezia, Pellestrina, Lido, Murano, Burano, Sant'Erasmus, Torcello, Vignole e Tronchetto lotto 2 (progettazione definitiva)
- ponti votivi (progettazione esecutiva)
- ripristino struttura di ormeggio agli Alberoni (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)
- riqualificazione Riviera Benedetto Marcello e rifacimento condotta fognaria di via Cavalli (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva)
- via Rosa al Lido rifacimento condotta acque bianche e nere (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)
- interventi diffusi di riasfaltatura straordinaria a Pellestrina (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva)
- interventi diffusi di asfaltatura straordinaria al Lido (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva)
- completamento opere di urbanizzazione via Mattuglie (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)
- opere propedeutiche allo scavo dei canali nell'area di San Giuliano (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva)
- realizzazione posti ad ormeggio orario in centro storico e al Lido (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva)
- rifacimento tratti viabilità nell'isola di Pellestrina (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva)
- Lido – rifacimento segnaletica, viabilità puntuale e rifacimento tratti viabilità (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva)
- Lido – rifacimento tratti viabilità (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva)
- gestione territoriale Lido e Pellestrina (progettazione preliminare annualità 2020)
- gestione territoriale Venezia nord (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica annualità 2020)
- gestione territoriale Venezia sud (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica annualità 2020)
- rimozione ovoida ponte della Costituzione ((progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)
- gestione territoriale Murano, Burano, Sant'Erasmus, Mazzorbo (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica annualità 2020)
- manutenzione Ponte Longo tra Burano e Mazzorbo (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva)
- interventi di completamento delle connessioni ciclabili e intermodali dei parcheggi scambiatori del quadrante di Zelarino (progettazione definitiva e progettazione esecutiva)
- manutenzione straordinaria della viabilità al Tronchetto (progettazione definitiva e progettazione esecutiva)
- manutenzione straordinaria di Piazzale Roma (progettazione definitiva e progettazione esecutiva)
- sistemazione pavimentazione mercato provvisorio di via Fapanni a Mestre (progettazione definitiva e progettazione esecutiva)

Lavori conclusi

Riqualificazione mercato fisso di Mestre

RA 802 CI 14261

I lavori erano finalizzati alla realizzazione del nuovo mercato di Mestre, le cui strutture risultavano in avanzato stato di degrado. Sono stati abbattuti i vecchi fabbricati fatiscenti e realizzato il nuovo mercato, ampio 2000 mq con 1000 mq di negozi destinati ai 36 banchi. L'area è coperta da una struttura con falde romboidali prefabbricate in legno lamellare appoggiate su pilastri in acciaio. Al centro è stata creata una piccola piazza con un'aiuola sopraelevata che ospita due fontanelle. Realizzati ex novo anche i servizi igienici per gli operatori del mercato così come gli impianti elettrici e idrici e in generale tutto il piano di calpestio.



Lavori propedeutici e installazioni provvisorie per la riqualificazione del mercato fisso di via Fapanni

RA 841 CI 14519

Lavori per la realizzazione del mercato provvisorio: sono state realizzate delle tensostrutture noleggiate e poste su intelaiature in acciaio a "gazebo" come quelle che costituiscono il mercato esistente. Ad ogni ditta concessionaria è stata fornita la medesima superficie e dimensione di spazio in modo che potessero alloggiare temporaneamente gli arredi già in uso nel vecchio mercato. Le strutture a gazebo sono state appoggiate su una "zattera in calcestruzzo", a sua volta gettata sopra un idoneo telo separatore, in modo da non danneggiare il fondo stradale esistente e facilitarne la demolizione alla termine dei lavori del mercato di via Fapanni. Nello spessore della zattera sono stati alloggiati gli scarichi e gli impianti (elettrico e idrico) necessari allo svolgimento delle attività.

Lavori in corso

Adeguamento locali al Tronchetto per sede vigili urbani e Smart Control Room

PA 822 CI 14422

Sono in corso i lavori per l'adeguamento di parte del complesso edilizio, di proprietà del Comune di Venezia, destinato all'interscambio merci e alla nuova sede del corpo di polizia municipale. Al piano terra viene allestita la nuova guardiola a presidio dell'ingresso; al primo piano le aree finalizzate alle attività di controllo e vigilanza del territorio, oltre agli uffici; al piano interrato gli spogliatoi con annessi servizi igienici, depositi di materiali, il locale dell'armeria, un locale di identificazione e sette celle di detenzione oltre a una autorimessa per circa 30 posti auto. Vengono realizzati ex novo tutti gli impianti elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento e raffrescamento al piano interrato e l'adeguamento degli impianti esistenti al piano primo.

Il progetto "Smart control room ristrutturazione per allestimento sede vigili urbani al Tronchetto" rientra negli interventi finanziati dal Pon Metro e vede la realizzazione di una centrale intelligente per il controllo e la gestione della mobilità, della sicurezza stradale e del territorio con servizi di info mobilità multicanale per l'utenza. Viene ricavata anche una situation room, ossia una sala conferenze dove gestire le situazioni di emergenza.



Museo Correr – realizzazione impianto antincendio presso locali deposito

RA 800 CI 14255

Adeguamento dei depositi e archivi adibiti allo stoccaggio dei libri della biblioteca e di opere non esposte del Museo, ubicati al piano primo ammezzato e al piano secondo ammezzato. Gli interventi da realizzare sono: installazione di un sistema di spegnimento tipo water-mist; riqualifica delle pareti e dei solai in modo da raggiungere su tutti il requisito di resistenza al fuoco REI/EI 120; installazione di tre porte tagliafuoco EI 120.

Teatro Goldoni – interventi straordinari per ottenimento certificato prevenzione incendi

RA 813 CI 14232

Lavori finalizzati all'adeguamento dell'impianto elettrico e delle vie di esodo. Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un primo stralcio di lavori necessari al futuro ottenimento del Certificato di prevenzione incendi (Cpi), cui seguirà un'altra tranche di lavori. I lavori sono necessari ai fini dell'adeguamento di due importanti aspetti normativi, connessi con la sicurezza del teatro, degli spettatori e dei lavoratori. In particolare, si tratta dell'adeguamento dell'impianto elettrico e del sistema di vie di esodo con la compartimentazione di due scale fino al sottotetto, l'installazione di nuove porte tagliafuoco e la manutenzione di quelle esistenti. Inoltre, l'esistente impianto idrico antincendio verrà allacciato alla rete antincendio cittadina.

Ex Conterie edificio B – lotto 1 stralcio 2

RC 577 CI 12832

Realizzazione di 16 alloggi in social housing e di due locali destinati ad attività connesse alla residenza per consentire lo sviluppo di servizi legati al quartiere. Del fabbricato industriale B si conserva l'involucro per contenere i due edifici (blocchi B3 e B4), ciascuno costituito da 8 unità abitative.

Il programma di recupero prevedeva in origine la realizzazione di 176 minialloggi per studenti, successivamente l'Amministrazione comunale ha mutato il programma in residenza pubblica con 16 nuovi alloggi che andranno ad aggiungersi ai 36 nuovi alloggi realizzati nell'attiguo edificio A. L'intervento, di tipo conservativo, prevede di unire in un unico sistema l'edificio A e l'edificio B, che storicamente costituivano un organismo compatto destinato alla produzione, per realizzare un insieme di unità abitative collegate da una piazza coperta.

Ex Conterie

22.000 mq area

Edificio B

16 alloggi

120 m lunghezza

20 m larghezza

9-13 m altezza



Recupero immobile a Forte Marghera – recupero edifici per attività socio-culturali finalizzate all’animazione delle comunità emarginate (edificio 28)

RC 861 CI 14656

L’edificio 28 è localizzato nell’area del Ridotto centrale. Nel suo complesso, presenta un buono stato conservativo delle murature. Il principale problema segnalato è di infiltrazione dalla copertura e i serramenti si presentano in cattivo stato di conservazione, come gli intonaci esterni dell’edificio. I lavori hanno l’obiettivo di realizzare uno strato di impermeabilizzazione della copertura e la ripassatura/integrazione del rivestimento di finitura (tegole alla marsigliese). Vengono inoltre sostituiti i serramenti e rifatta parte degli intonaci esterni dell’edificio. La fonte di finanziamento della spesa è il Pon Metro.



Copertura della pista di pattinaggio del parco Alfredo Albanese a Mestre

PA 824 CI 14450

Intervento di copertura dell’impianto sportivo per la pista di pattinaggio, situata al margine meridionale del parco Alfredo Albanese a Mestre, fra via Virgilio e via Tevere. La copertura della pista risponde a una geometria semplice ad arco ribassato, i plinti sono in calcestruzzo a vista, come lo sono molte altre costruzioni inserite nel parco, e le strutture in elevazione in acciaio zincato e verniciato.

Progettazioni

- *riqualificazione funzionale Palazzo Ducale: opere edili e impiantistiche ai fini del certificato prevenzione incendi (progettazione definitiva)*
- *Museo Correr – opere di prevenzione incendio (progettazione esecutiva)*
- *copertura della pista di pattinaggio del parco Alfredo Albanese a Mestre (progettazione definitiva e progettazione esecutiva)*
- *copertura della pista di pattinaggio Montessori (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)*
- *teatro Malibran – realizzazione impianto di condizionamento e manutenzione straordinaria (progettazione esecutiva)*
- *cimitero San Michele, restauro e consolidamento statico del muro di cinta lato nord est (progettazione preliminare)*
- *demolizione Vaschette Marghera (progettazione esecutiva)*
- *restauro Palazzo Soranzo a Murano (progettazione preliminare e progettazione definitiva)*
- *Fortezza Marghera - recupero museale nell'area di crisi ambientale – primo stralcio (progettazione preliminare)*
- *recupero immobile a Forte Marghera – recupero edifici per attività socio-culturali finalizzate all'animazione delle comunità emarginate (progettazione esecutiva)*

Residenza pubblica

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

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

Tali interventi – che si possono considerare “urgenti” o comunque indifferibili nel tempo – comprendono, ad esempio, la sostituzione della caldaia, l'eliminazione di perdite d'acqua da tubazioni deteriorate, la riparazione delle coperture, il rifacimento degli impianti elettrici. Quando, a seguito di verifica della natura dell'intervento richiesto, si evidenzia la possibilità di rinviare o la necessità di realizzare lo stesso intervento in più unità abitative (ad esempio la sostituzione di finestre vetuste), si considera l'intervento non più urgente e viene gestito con una manutenzione programmata.

- **manutenzione programmata**

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

- **rimessa a reddito**

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

Con cadenza trimestrale la società invia una rendicontazione agli uffici comunali che descrive le attività eseguite per quanto concerne il servizio *Urp* (numero di contatti al numero verde e accessi allo sportello), *gestione locazioni* (alloggi consegnati e ritirati e il numero dei ricalcoli), *recupero crediti* (numero di solleciti avvisi scaduti, saldi delle costituzioni in mora delle ultime due annualità gestite, saldi ingiunzioni), *incassi Erp* (incassato per cassa e per competenza), *gestione manutenzione su guasto* (numero delle nuove richieste intervento registrate in D9, numero di interventi su guasto effettuati/terminati, numero di alloggi sfitti terminati, numero di interventi di manutenzione programmata terminati, autorestauro/automanutenzione di alloggi terminati, autorestauro/automanutenzione di alloggi in esecuzione, numero di interventi di assistenza alla Polizia municipale per sloggi e messa in sicurezza, numero di sopralluoghi commissionati dagli uffici di Politiche della residenza, numero di pareri tecnici).

Residenza pubblica

Lavori conclusi

Manutenzione diffusa guasti

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

Complessivamente, nel 2019 sono stati realizzati 419 interventi su guasti urgenti e manutenzioni, restaurati 90 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito ed eseguita una manutenzione programmata: a Venezia e nelle isole, sono stati eseguiti 213 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 44 alloggi vuoti per la rimessa a reddito. A Mestre sono stati eseguiti 206 interventi su guasti urgenti e manutenzioni, restaurati 46 alloggi vuoti per la rimessa a reddito e completata 1 manutenzione programmata.

In totale sono stati eseguiti 511 interventi.

511 interventi eseguiti

419 interventi su guasti

90 alloggi vuoti restaurati



APPARTAMENTI ERP, PRIMA E DOPO I LAVORI



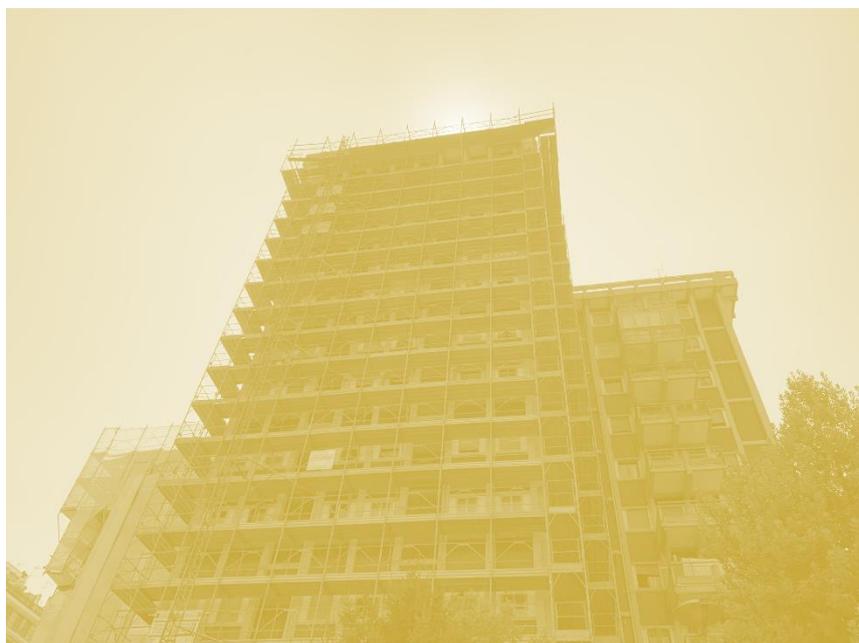
Residenza pubblica

Lavori in corso

Restauro Torre 27 (Torre D3)

PB 816 CI 14396

Lavori di sostituzione delle piastrelle con nuovo intonaco, dei pluviali ammalorati e distaccati, ricostruzione delle porzioni di calcestruzzo mancanti e di quelle in fase di distacco, installazione di canne fumarie esterne. Oltre alle opere in facciata, sono in corso altri interventi, tra cui la riparazione dell'impianto citofonico, l'adeguamento dell'impianto di illuminazione con sensori utili a ridurre il tempo di accensione delle lampade, la manutenzione straordinaria delle finestre in metallo, la revisione e implementazione dell'impianto antincendio.



RESTAURI ALLA TORRE 27 A MARGHERA

Lavori di restauro della canonica di Malamocco al Lido

PB 842 CI 14382

La proprietà si compone di un fabbricato con annessi due piccoli scoperti e un terreno facente parte dell'ex cimitero di Malamocco. Lo stabile, adibito a casa canonica, è costituito da due distinti corpi di fabbrica contigui di diverse dimensioni e presenta, internamente ed esternamente, evidenti segni di degrado dovuto alle mancate cure periodiche. L'intervento prende in esame la demolizione degli intonaci esistenti, la verifica dell'integrità della muratura sottostante e il successivo rifacimento, uno scuci-cuci delle porzioni degradate, la sostituzione degli oscuri in legno, la ripassatura totale dell'intero manto di copertura con sostituzione di pluviali e grondaie in ghisa, il rifacimento completo del locale igienico, la sostituzione dei controsoffitti in arelle e gesso con nuovi in cartongesso.

Recupero vani scala via Correnti e via Case Nuove a Marghera

Si tratta di interventi finalizzati alla riqualificazione edilizia e impiantistica dei vani scala di alcuni fabbricati di proprietà del Comune di Venezia a destinazione esclusivamente residenziale, tutti in precedenza oggetto di interventi di realizzazione di cappotto esterno e costituiti da tre piani fuori terra. I vani scala presentano carenze riscontrabili a livello di finiture murali e impiantistiche/serramentistiche, oltre a impianti elettrici mal funzionanti, postazioni esterne (campanelli) mancanti, montanti idrici obsoleti e serramenti vetusti che non garantiscono la minima tenuta all'aria e alle intemperie.

Residenza pubblica

Progettazioni concluse

- *manutenzione diffusa residenza Mestre e terraferma ((progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva annualità 2020)*
- *manutenzione diffusa residenza Venezia e isole (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progettazione esecutiva annualità 2020)*
- *recupero 168 alloggi sfitti Erp Venezia centro storico (progettazione definitiva)*
- *recupero 168 alloggi sfitti Erp isole (progettazione preliminare)*
- *recupero 168 alloggi sfitti Non Erp Burano e Sant'Erasmus (progettazione definitiva)*
- *recupero 168 alloggi sfitti Non Erp Giudecca e Sacca Fisola (progettazione definitiva)*
- *recupero 168 alloggi sfitti Non Erp Lido e Pellestrina (progettazione preliminare)*
- *Pon Metro 2019 recupero alloggi Non Erp Venezia centro storico e isole (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)*
- *Pon Metro 2019 recupero alloggi Erp Venezia centro storico e isole (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)*
- *Pon Metro 2019 recupero alloggi Non Erp terraferma (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)*
- *Pon Metro 2019 recupero alloggi Erp terraferma (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)*
- *recupero vani scala via Correnti e via Case Nuove a Marghera (progettazione preliminare)*
- *lavori di restauro della canonica di Malamocco (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)*

Progettazioni in corso

- *casa albergo Guardia di Finanza (progettazione definitiva)*
- *recupero 32 alloggi (progettazione definitiva)*
- *recupero 168 alloggi sfitti Erp Venezia centro storico (progettazione esecutiva)*
- *recupero 168 alloggi sfitti Erp isole (progettazione definitiva)*
- *recupero 168 alloggi sfitti Non Erp Burano e Sant'Erasmus (progettazione esecutiva)*
- *recupero 168 alloggi sfitti Non Erp Giudecca e Sacca Fisola (progettazione esecutiva)*
- *recupero 168 alloggi sfitti Non Erp Lido e Pellestrina (progettazione definitiva)*
- *Pon Metro 2019 recupero alloggi Non Erp Venezia centro storico e isole (progettazione esecutiva)*
- *Pon Metro 2019 recupero alloggi Erp Venezia centro storico e isole (progettazione esecutiva)*
- *Pon Metro 2019 recupero alloggi Non Erp terraferma (progettazione esecutiva)*
- *Pon Metro 2019 recupero alloggi Erp terraferma (progettazione esecutiva)*

Gestione e amministrazione residenza

La società presidia la gestione e l'amministrazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si tratta di un'articolata serie di attività focalizzate alla gestione dei rapporti con gli inquilini e sviluppate in stretto coordinamento con il Settore Risorse Finanziarie e Abitative del Comune di Venezia. Viene presidiato l'intero ciclo di vita del contratto di locazione che prevede il calcolo dei canoni, la stipula dei contratti di locazione, il monitoraggio degli incassi, la gestione delle morosità, la gestione dei rapporti con i condomini, con enti e privati, come ad esempio l'Unione piccoli proprietari immobiliari (Uppi), che concedono gli alloggi da locare all'Amministrazione comunale.

Nell'ultimo trimestre dell'anno la società ha invitato tutti gli inquilini ERP a richiedere l'isee aggiornato all'INPS e ha compilare l'autocertificazione di mantenimento dei requisiti per l'assegnazione dell'alloggio.

Si segnala che il 4 novembre 2017 è stata emanata la nuova legge regionale che abroga la precedente (Legge 10/96) e ad agosto del 2018 la Regione Veneto ha pubblicato il regolamento attuativo che disciplina le novità introdotte dalla nuova legge regionale, l'anno si è concluso con il mantenimento delle vecchie procedure in attuazione di quanto previsto dall'art.51, in attesa della definizione dei nuovi canoni da parte della Regione.

Nel 2019, per i circa 300 nuclei familiari che hanno un contratto in social housing si è provveduto al censimento e all'accertamento annuale dei redditi 2018 per la determinazione del canone di locazione 2020.

Nel corso del quarto trimestre è stata avviata l'attività di adeguamento ai fini fiscali, secondo le novità introdotte dalla nuova legge regionale, dei 3700 contratti ERP. Sono inoltre state effettuate 43 operazioni di consegna alloggi, 98 restituzioni e 141 ricalcoli dell'affitto.

Gestione amministrativa condomini

Gli uffici condomini e gestione Uppi si occupano dell'attività tecnico-amministrativa relativa alla gestione di 300 condomini (in gran parte totalmente di proprietà comunale e alcuni in proprietà mista) e di 44 alloggi Uppi (appartamenti privati e di enti assistenziali concessi in gestione comunale).

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

- rappresentante di Insula in qualità di amministratore di condominio. Attualmente, sono 24 i condomini amministrati direttamente da Insula. Per ogni condominio amministrato, vengono indette le assemblee, redatti i bilanci preventivi e consuntivi delle spese condominiali, svolte tutte le attività correlate;
- rappresentante *in nome e per conto* del Comune di Venezia in immobili totalmente comunali, con un amministratore di condominio diverso da Insula o con un referente per l'autogestione. I referenti di Insula partecipano a tutte le assemblee condominiali straordinarie e – quando necessario – a quelle ordinarie, oltre a far fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti;
- rappresentante *in nome e per conto* del Comune di Venezia in immobili di proprietà mista. I referenti di Insula partecipano – quando necessario – a tutte le assemblee condominiali straordinarie e ordinarie, verificano le

quote millesimali imputate alle unità immobiliari di proprietà del Comune e fanno fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti oltre alla spese riconducibili alla proprietà come le assicurazioni condominiali;

- referente del Comune di Venezia per la gestione amministrativa e tecnica degli alloggi Uppi. Si tratta di alloggi di proprietà privata dati in disponibilità al Comune che li utilizza assegnandoli a inquilini aventi titolo. I referenti di Insula tengono i rapporti con il proprietario dell'alloggio per la scadenza e il rinnovo dei contratti, i pagamenti del canone di locazione (mancato o ritardato pagamento), i sopralluoghi tecnici e la restituzione delle chiavi a fine locazione e con il conduttore assegnatario dell'alloggio Uppi per eventuali problematiche manutentive dell'alloggio; vista l'onerosità della locazione corrisposta al privato, nel 2019 sono stati restituiti al proprietario 6 alloggi;

Nel 2019 ha ricevuto la notifica per la partecipazione a 154 assemblee condominiali di cui 39 straordinarie e 115 ordinarie: di queste, analizzati gli ordini del giorno si è partecipato a 75 assemblee (tutte quelle straordinarie oltre ad alcune ordinarie per necessaria opportunità).

Riscossioni

La società ha ampliato i servizi di gestione del patrimonio immobiliare svolgendo dal 2012 tutte le attività riferite alla fatturazione affitti (elaborazione, stampa, postalizzazione, incasso e contabilizzazione), precedentemente affidate a Equitalia nord spa. Ciò sia per le circa 4.700 locazioni del Comune di Venezia (compresi gli alloggi ex Demanio), sia per gli 88 immobili di proprietà di proprietà diverse. Nel 2019 tale attività ha comportato l'invio di 60.000 bollettini di pagamento e conseguenti incassi nell'anno per quasi 8,8 milioni di euro.

Recupero morosità e coattiva

L'ufficio gestisce inoltre l'attività di recupero morosità, che consiste nell'invio del sollecito su avvisi scaduti da 6 mesi (circa 8.500 inviati nel 2019) e nell'invio, a settembre del 2019, delle 742 costituzioni in mora per un valore di 1,8 milioni di euro relative all'anno 2017. A maggio sono state inviate ulteriori 408 raccomandate per interruzione termini di prescrizioni delle costituzioni in mora relative alle annualità 2009-2014.

Nel corso del 2019 si è consolidata l'attività di recupero del credito a mezzo coattiva completando l'invio delle ingiunzioni sulle partite debitorie analizzate nell'anno precedente sugli anni dal 2007 al 2014. Sono state inviate complessivamente 368 ingiunzioni di pagamento che hanno comportato l'incasso di circa 80 mila euro e la sottoscrizione di 14 piani di rientro. Tutte le attività presidiate vengono sviluppate in stretto coordinamento con la direzione Patrimonio e politiche della residenza.

Gestione sottosuolo

Nel 2019, l'ufficio Gestione sottosuolo ha proseguito con le azioni di coordinamento degli enti gestori dei servizi a rete in sottosuolo, interferenti con gli interventi pubblici gestiti da Insula.

Attività di supporto alle concessioni per il suolo e sottosuolo a Venezia e isole

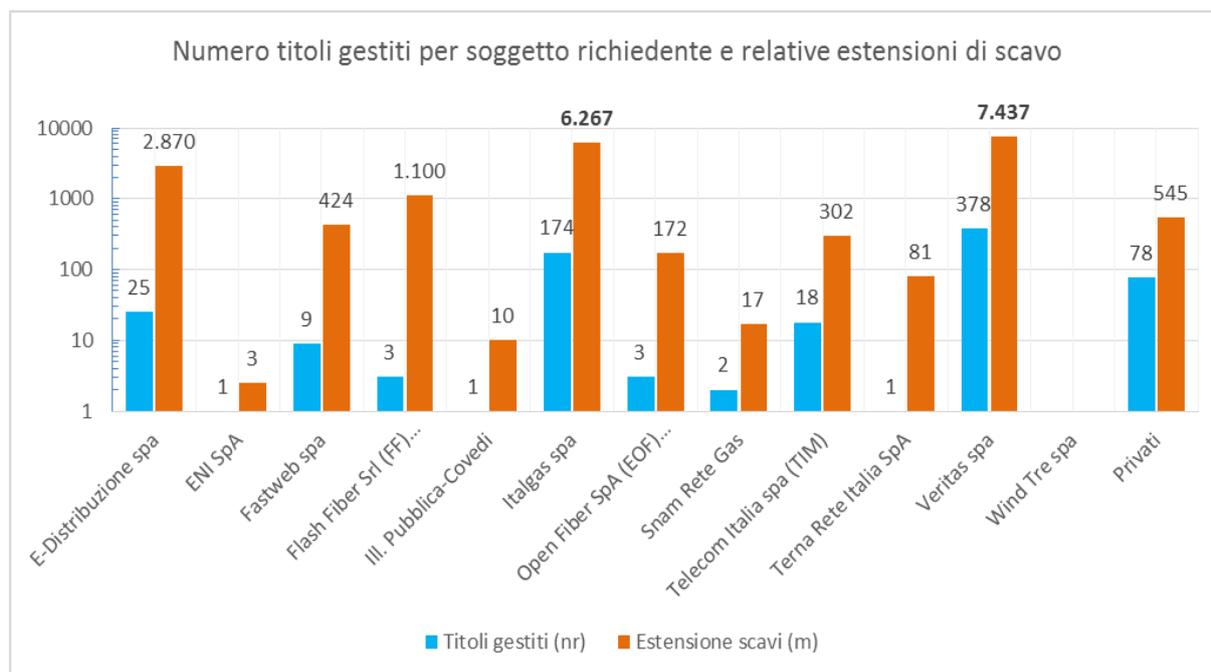
Durante tutto il 2019, Insula ha continuato con le valutazioni preliminari (endoprocedimentali) delle istanze d'intervento nel centro storico e isole di Venezia, provvedendo contestualmente alla loro registrazione sul sistema informativo dedicato. Tali valutazioni hanno riguardato per circa il 10% degli scavi, quelli necessari alle opere di attuazione dei piani di infrastrutturazione a fibre ottiche (istanze presentate da Tim, Flash Fiber, Fastweb e Open Fiber, o altri operatori di telecomunicazioni).

La maggior parte degli scavi (circa il 61%) indicati nelle istanze presentate nel corso del 2019, hanno riguardato l'estensione della rete antincendio ad opera di Veritas (per circa 6,4 km, pari al 33% degli scavi) e le opere di sostituzione delle tubazioni gas da parte di Italgas (per circa 5,3 km, pari al 28% degli scavi), i cui lavori proseguiranno anche negli anni successivi.

Gli interventi di manomissione dei privati hanno riguardato circa il 3% del totale, mentre quelli di tutti i soggetti gestori di infrastrutture tecnologiche (Veritas, Italgas, E-Distribuzione, Snam Rete Gas, Eni, ecc.) per lavori sugli allacciamenti e per fronteggiare guasti alle linee, hanno riguardato circa il 26% del totale.

La lunghezza degli scavi nel centro storico e isole di Venezia, complessivamente dichiarata nelle istanze presentate da enti e privati nel corso del 2019, ha raggiunto circa i 19 km.

Di seguito riportiamo un grafico che mette in evidenza il rapporto tra il numero (barre azzurre) degli interventi registrati per richiedente (o gruppo di essi) e la relativa estensione (in metri, barre in rosso-arancio) degli scavi dichiarati.



I dati riguardano solo le istanze regolarmente presentate al Comune di Venezia, nel corso del 2019, ai sensi del vigente *Regolamento per la manomissione del suolo e del sottosuolo* comunale, in seguito inviate dallo stesso Comune a Insula per le finalità di competenza previste nei reciproci accordi. Gli eventuali interventi di manomissione eseguiti in assenza di uno dei titoli previsti dal regolamento, quindi fuori procedura, non sono stati inseriti, quindi non saranno identificabili nel sistema.

L'attività di supporto all'Amministrazione comunale, si è sviluppata regolarmente, attraverso l'esame delle richieste di parere tecnico pervenute dal Comune, rispettato sempre le modalità di relazione tra gli uffici tecnici preposti alla gestione dei procedimenti di cui al vigente *Regolamento per la manomissione del suolo e sottosuolo* comunale, concordate e sottoscritte con specifici disciplinari tecnici di funzionamento, il cui contenuto è stato confermato dalla direzione Lavori pubblici.

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio degli interventi di manomissione sono state effettuate verifiche ordinarie (per riscontrare le *richieste del Comune, di valutazione ripristini finali*), a campione e su segnalazione di possibili irregolarità riscontrate in centro storico e isole, annotandone le condizioni del suolo rilevate. Le situazioni visibilmente irregolari sono state di volta in volta segnalate al Comune di Venezia, per l'avvio dei provvedimenti ritenuti necessari, richiamandone l'attenzione anche nei documenti di rendicontazione dell'attività svolta dall'ufficio Gestione sottosuolo, ai quali si rinvia per maggiori dettagli.

Nel 2019, a fronte delle considerazioni di Insula (prot. 90874 del 12/07/2019), si è concordato con i Lavori pubblici di proseguire con il sistema di segnalazione delle irregolarità riscontrate da Insula, introducendo il “preavviso” della rilevazione di una non conformità, dando modo all’ente responsabile dell’irregolarità di potersi attivare direttamente e subito per la risoluzione del problema. Non rilevando pertanto alcun elemento ostativo, bensì una opportunità di contenimento di costi amministrativi per tutti gli uffici coinvolti nella procedura di segnalazione, Insula ha provveduto a inviare alcuni preavvisi, attraverso posta elettronica, allertando gli enti sull’evidenza di irregolarità, dando un termine di pochi giorni per il riscontro, informando che, in difetto, sarebbe stata avviata la consueta procedura di diffida. Agli enti sono state evidenziate 28 irregolarità riscontrate durante i sopralluoghi, alle quali i referenti/responsabili hanno comunque provveduto ad attivarsi tempestivamente per porre rimedio a quanto segnalato.

La chiusura dei procedimenti di contestazione, resta sempre condizionata prima ad un confronto interno tra Comune e Insula e in seguito con l’ente gestore, in modo che prima di avviare i ripristini sostitutivi (vedi determinazione Lavori pubblici n.251/2019), si esaurisca ogni reciproca considerazione e giudizio che non può prescindere dalla comparazione fotografica della situazione contestata con quella relativa alla stessa area prima dei lavori ritenuti non conformi. Come indicato anche nella precedente nota di Insula (prot. 90052), in alcuni casi, durante i controlli sui ripristini contestati, la condizione delle anomalie è cambiata, anche positivamente (come nel caso delle differenti tonalità dei materiali, oggi in alcune aree quasi non più evidenti). Le segnalazioni agli operatori di telecomunicazioni, per le quali “potrebbe” essere attivato un intervento di ripristino sostitutivo, rientrano tra quelle in attesa delle verifiche da parte dei collaudatori (lavori Of o Ff). Dato che a riguardo, nel 2019, l’attività di collaudo non si è spinta alle verifiche puntuali dei ripristini, non si è potuto chiudere un relativo giudizio finale, quindi nemmeno procedere (semmai ritenuto necessario dal collaudatore), ad un eventuale intervento sostitutivo.

Per giudicare correttamente le operazioni di ripristino delle pavimentazioni, i sopralluoghi devono essere eseguiti non solo dopo un certo lasso di tempo dalla fine dei lavori, ma anche in condizioni di suolo perfettamente asciutto, in quanto il suolo bagnato altera lo stato di fatto delle pavimentazioni, offuscando le tracce di scavo e le relative imperfezioni, conseguenti a possibili errati interventi.

La stessa modalità di segnalazione delle non conformità è stata adottata anche per le segnalazioni riferite a lavori eseguiti da altri enti, diversi dagli operatori di telecomunicazioni, mentre per gli interventi dei privati è stata data continuità alla procedura corrente, con l’invio delle valutazioni di Insula, agli uffici comunali (direzione Finanziaria – settore Tributi Cosap e in copia alla direzione Lavori pubblici – settore Viabilità).

In alcuni casi, i controlli sulla sistemazione dei ripristini contestati hanno evidenziato importanti miglioramenti, dimostrando che sarebbe stata sufficiente una maggiore attenzione nell’esecuzione del primo intervento, evitando la contestazione e l’esecuzione di un secondo ripristino.

I sopralluoghi lungo i percorsi di manomissione sono stati anche occasione per monitorare i processi di omogeneizzazione per invecchiamento della superficie dei nuovi elementi lapidei e di normalizzazione della tonalità dei giunti, permettendo, se necessario, di comunicare eventuali specifiche disposizioni.

Dal momento che in centro storico e isole, da quando sono stati avviati i lavori di infrastrutturazione, alcuni cittadini e gruppi di essi, facilitati dalla disponibilità dagli strumenti informatici, hanno postato diverse segnalazioni sui social, Insula ha supportato il Comune di Venezia (Assessorato e Direzione lavori pubblici), per accertare le effettive condizioni delle aree, interessate dai lavori oggetto di tali proteste. Nel novembre 2019, in seguito ad una nota di lamentele invitata da un gruppo di privati ad ognuno dei consiglieri comunali, Insula ha fornito una specifica relazione alla Direzione lavori pubblici finalizzata a mettere l’intero consiglio comunale nelle condizioni di essere informato e aggiornato in materia, e di potersi eventualmente esprimere.

Venezia deve poter pretendere che ad intervenire sulle pavimentazioni storiche siano sempre operatori capaci e attenti alla qualità nell’esecuzione dei lavori per la tutela della salvaguardia dei propri beni.

Per quanto attiene ai luoghi di stoccaggio dei materiali derivanti dagli interventi di manomissione, la gestione e la custodia dei materiali stessi, (elementi lapidei di pavimentazione, materiali edili e impiantistici, sabbie, cementi, chiusini ecc.), si tratta di un’attività che non è mai rientrata tra le competenze di Insula, rimanendo sotto il controllo del Comune.

Service e altre attività

Insula svolge attività tecnica anche a favore di altre società del gruppo del Comune di Venezia.

Di seguito si richiamano le principali:

- *ripristino funzionale fabbricato 1 reparto 4° cimitero di Mestre (progettazione, direzione lavori e coordinamento sicurezza)*
- *dipintura dei posti mercatali (dipintura dei posteggi delle bancarelle durante il periodo natalizio)*
- *riqualificazione area rifiuti via Fapanni (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)*
- *scuola Luzzatti (consulenza all'attività di rup per le fasi di progettazione e appalto)*
- *direzione lavori e ruolo di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione per interventi di estensione del sistema cittadino di videosorveglianza, di integrazione della rete dati comunale*
- *direzione operativa per la nuova rete antincendio*
- *progettazione e realizzazione di camminamenti galleggianti all'interno dell'area dedicata al Salone Nautico*
- *progettazione risanamento del muro di sponda del Cimitero di San Michele.*

Piruea al Lido

programmi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale

Il Comune di Venezia ha individuato Insula come soggetto per l'esecuzione dell'operazione immobiliare denominata "Piruea – Lido di Venezia – Nucleo 3 ex complesso scolastico la Fontaine Via Sandro Gallo" e per l'esecuzione dell'operazione immobiliare denominata "P.I.R.U.E.A. – Lido di Venezia Nucleo 4, Via Pividor al Lido", come da convenzioni sottoscritte rispettivamente in data 22.09.2014, Rep. speciale n. 17662 e in data 27.05.2015, Rep. speciale n. 18235.

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

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

Scopo del contratto con l'amministrazione comunale è la gestione del complesso immobiliare per finalità di politiche a sostegno della residenza attraverso dei bandi esperiti dall'assessorato Politiche della residenza.

Si evidenzia inoltre che dette operazioni immobiliari, aventi esclusivo carattere temporale (5 anni), prevedono a conclusione di detto periodo la cessione al Comune di Venezia di tutti gli immobili rimanenti, non ceduti.

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

L'operazione prevedeva l'individuazione, con procedura di evidenza pubblica, dei soggetti beneficiari cui destinare i 10 alloggi del complesso situato in Via Bembo 5 a Lido di VE, secondo tre distinte modalità:

- 4 alloggi in vendita;
- 3 alloggi in locazione con patto di acquisto;
- 3 alloggi in locazione con facoltà di esercizio dell'opzione di acquisto.

A gennaio 2015, il Comune ha aperto il bando di concorso per l'attribuzione degli alloggi che ha visto la collaborazione di Insula per la sua redazione e per il ricevimento delle istanze di ammissione.

Il bando è stato chiuso il 12 febbraio 2015 e il 29 maggio il Comune ha redatto la graduatoria.

Al 31 dicembre 2019, la situazione alienazioni e stipule contratti per il Piruea di Via Bembo, è di 5 vendite e 3 locazioni con preliminare di compravendita, rimanendo senza assegnazione, gli alloggi corrispondenti agli interni, 3 e 4 del piano terra. Ad oggi non sono noti ad Insula, candidati potenzialmente interessati a questi due alloggi.

La Convenzione del 2014, stabiliva quale termine del periodo di gestione dell'operazione immobiliare, il 30 settembre 2019. Si è quindi provveduto ad una ricognizione e rendicontazione dell'attività svolta.



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

L'operazione prevedeva l'individuazione, con procedura di evidenza pubblica, dei soggetti beneficiari cui destinare i 18 alloggi del complesso situato in via Pividor al Lido di Venezia, secondo tre distinte modalità:

- 6 alloggi da assegnare con opzione di acquisto immediato (categoria 1);
- 8 alloggi da assegnare in locazione con patto di futura vendita (categoria 2);
- 4 alloggi (civici 8, 8/A, 8/C, 8/D) riservati alla locazione (categoria 3).

La pubblicazione del bando è avvenuta nel mese di ottobre del 2017 e la graduatoria è stata stilata nel mese di maggio del 2018.

Al 31 dicembre 2019 nessun alloggio è stato assegnato, in quanto tra i nominativi dei candidati che il Comune ha comunicato ad Insula sino al 31/12/2019 (in regola con i requisiti e la priorità in graduatoria del Bando di concorso 2017), per procedere con l'acquisto immediato di uno degli alloggi, dopo averne preso visione, nessuno ha confermato l'intenzione all'acquisto.

Sta emergendo che la motivazione per cui il Comune continua a non trovare candidati interessati all'acquisto diretto (categoria 1), secondo le modalità di cui all'art.3 della convenzione del 2015, è puramente economica. La Convenzione del 2015 stabiliva quale termine del periodo di gestione dell'operazione immobiliare il 31 dicembre 2020.



Ponti mobili

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

Madonna della Salute

80,5 m lunghezza dell'attraversamento

3,6 m larghezza dell'attraversamento

3 moduli componibili

2 passerelle costituiscono il piano di calpestio del ponte

8 barche sorreggono il ponte

Redentore

333,7 m lunghezza dell'attraversamento

3,6 m larghezza dell'attraversamento

1,2 m altezza dal livello dell'acqua

4,2 m altezza del passaggio per le imbarcazioni

16 moduli costituiscono il ponte

2 galleggianti da 3,7x12 m sorreggono l'impalcato di 19 m

34 barche sorreggono il ponte

*2 passerelle galleggianti permettono l'accesso al ponte
(12 m di lunghezza ciascuna)*

140 lampade per l'illuminazione

8% pendenza massima del piano di calpestio

Il ponte votivo in occasione della festività dei defunti

Dopo quasi 70 anni l'Amministrazione comunale ha chiesto ad Insula di collegare l'isola di San Michele con le Fondamente Nove così come veniva fatto negli anni Cinquanta, in occasione della commemorazione dei Santi e dei defunti, quando i fedeli potevano raggiungere il cimitero a piedi, su un ponte di barche. La passerella, lunga 407 metri e larga 3,60 metri, si componeva di 20 moduli di 20 metri lineari ciascuno, costituiti da una struttura in telaio d'acciaio con piano di calpestio in doghe di legno. Lungo il corrimano sono state predisposte lampade per l'illuminazione. Al centro del ponte c'era un varco alto 3,5 metri e largo 10 per il transito dei natanti. La nuova struttura è stata transitabile per una decina di giorni.



LAVORI DI MONTAGGIO DEL PONTE VOTIVO

Santi-defunti

407 m lunghezza dell'attraversamento

3,6 m larghezza dell'attraversamento

20 moduli costituiscono il ponte

Altri servizi generali

Appalti

L'attività di appalto descritta comprende tutte le procedure di affidamento che hanno portato alla sottoscrizione di un contratto o incarico. Nel 2019 sono stati formalizzati 120 contratti di lavori, 29 di indagini, 54 di servizi e forniture, 78 servizi vari, 52 di service tecnici, 6 di collaudo tecnico funzionale e relazione acclarante, 4 di collaudo tecnico funzionale, 6 di collaudo statico e 2 di collaudo tecnico amministrativo.

Nel 2019 sono state avviate e aggiudicate gare finanziate con il "Patto per lo sviluppo per la città di Venezia. Delibera Cipe 56/2016 (17A02404) G.U.n.79 del 4.4.2017. Fondo per lo Sviluppo e la Coesione FSC 2014-2020"; n. 2 gare ad evidenza pubblica per l'affidamento degli interventi "4.7 - Rafforzamento azione p.a.: riqualificazione mercato fisso di Mestre" e "3.2.5 – Cultura e turismo – Museo Correr: realizzazione opere di prevenzione incendio", entrambe con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del Codice, per l'importo complessivo a base d'asta di 3.180 migliaia di euro e n. 4 procedure negoziate ai sensi dell'art. 36 del Codice: "Lavori propedeutici e installazioni provvisorie per la riqualificazione del mercato fisso di via Fapanni", "2.5.2 Ambiente e Territorio – Teatri: Teatro Malibran. Realizzazione impianto di condizionamento e manutenzione straordinaria", "2.5.3 Ambiente e Territorio – Teatri: Teatro Goldoni. Interventi straordinari per ottenimento C.P.I.", copertura pista pattinaggio al parco albanese, per l'importo complessivo a base d'asta di 2.571 migliaia di euro.

Nel 2019 sono state avviate e assegnate, inoltre, n. 3 procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento degli interventi "Sede vigili Tronchetto. Adeguamento locali (legge speciale ve) Smart Control Room (PON Metro); "Gestione Territoriale Venezia NORD 2019" e "Gestione Territoriale Venezia SUD 2019", tutte con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del Codice per l'importo complessivo a base d'asta di 3.573 migliaia di euro e procedure ai sensi dell'art. 36 del Codice: n. 14 per manutenzione della città, 5 per manutenzione patrimonio residenziale pubblico, n. 1 per edilizia socio culturale, 5 per la realizzazione dei ponti votivi e sportivi, n. 1 per la realizzazione di pontili e darsene, per l'importo complessivo a base d'asta di 4.490 migliaia di euro.

Sono state avviate nel 2018 e affidate nel 2019: 2 procedure per manutenzione della città e 1 di manutenzione patrimonio residenziale pubblico, per l'importo complessivo di 781 migliaia di euro.

L'ufficio Gare e appalti provvede all'aggiornamento della documentazione di gara e della modulistica a seguito di modifiche normative.

L'ufficio Gare e appalti adempie agli obblighi di trasparenza di competenza dell'ufficio come richiesto dalla normativa in vigore e tutti i suoi aggiornamenti.

Nel corso del 2019 l'ufficio ha affrontato il turn over del 50% del proprio organico, opportunità che, in accordo con l'Ente di controllo, ha permesso l'inserimento di risorse specializzate.

Comunicazione e relazioni esterne

L'ufficio ha lavorato per supportare le funzioni aziendali nell'attività di comunicazione istituzionale, collaborando alle richieste d'informazioni. La comunicazione sulle attività legate ai cantieri e alla società in genere viene svolta tramite l'ufficio stampa del Comune di Venezia per la realizzazione di schede, informazioni e documenti sui cantieri in corso che vengono poi pubblicati sulle piattaforme social del Comune.

Tra le varie attività, l'ufficio confeziona la rassegna stampa, collabora nella predisposizione della cartellonista, cura la redazione del bilancio, presidia il numero verde; su indicazione della direzione realizza documenti sulla residenza pubblica, relazioni, schede e comunicati per l'amministrazione comunale. L'ufficio aggiorna inoltre il sito internet, anche per quanto riguarda la sezione società trasparente.

Relazioni con il pubblico

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

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

Urp – sportello per richieste informazioni e reclami

Lo sportello Urp della società è aperto su appuntamento dal lunedì al venerdì, dalle 9 alle 12 per la gestione delle locazioni e il giovedì dalle 14 alle 17 per le richieste di manutenzioni, e funziona da punto di contatto al pubblico per la gestione/risoluzione delle problematiche amministrative connesse alla residenza (discutere il proprio contratto di locazione e fare richieste di manutenzione).

L'Urp opera accogliendo, registrando e smistando le segnalazioni nell'ambito di tali settori pervenute sia dai cittadini che si presentano allo sportello, sia in forma scritta (e-mail, lettere, fax).

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

Gestione bandi Erp

Per la prima volta, nel 2019 la società ha gestito i bandi Erp, da maggio quello generale con la raccolta di 2.354 domande e da settembre uno speciale per l'assegnazione di 46 alloggi Erp nell'isola di Murano, di questo sono state raccolte on line 144 domande.

La gestione dei bandi ha comportato l'allestimento di un nuovo ufficio dedicato al civico, 482 con il reperimento di nuove risorse che sono state formate sulla normativa di riferimento (L.R. 39/2017) e l'utilizzo del nuovo gestionale Resys di proprietà del Comune di Venezia.

Nel mese di dicembre sono state concluse le istruttorie di tutte le domande di entrambe i bandi il che ha consentito all'amministrazione comunale la pubblicazione nei termini di legge delle due graduatorie provvisorie.

Numeri verdi per richieste informazioni e reclami



Il contatto telefonico con i cittadini viene gestito attraverso tre numeri verdi dedicati ai principali settori. Tutte le modifiche all'albero del risponditore dei tre numeri verdi per contattare l'Urp (800 31 17 22 manutenzione edilizia residenziale e gestione locazioni – 800 11 11 72 disservizi a viabilità e fognature pubbliche – 800 89 43 22 amministrazioni condominiali e inquilini amministrati) sono gestite da Rest insieme al Contact center e ai tecnici di Veritas. Le modifiche sono richieste in occasione delle chiusure aziendali e della modifica dei reperibili delle Gestioni territoriali.

- *800 31 17 22, dedicato alla residenza Erp (manutenzioni e gestione locazioni), lunedì-venerdì, 9-12.*

Nel settore contratti le chiamate entranti sono state 9.730, le chiamate risposte 8.361, i tempi medi di attesa 1 minuto, il totale dei minuti conversati 33.083. Nel settore manutenzione le chiamate entranti sono state 6.046, le chiamate risposte 3.245, i tempi medi di attesa 4 minuti, il totale dei minuti conversati 25.472.

- *800 89 43 22, dedicato alla gestione condomini e agli immobili locati con convenzione (Uppi), gestito dal Contact center di Veritas, lunedì-venerdì, 9-17.*

Nel 2019, le chiamate entranti sono state 1.245, le chiamate risposte 1.065, i tempi medi di attesa 58 secondi, il totale dei minuti conversati 4.439.

- *800 11 11 72, dedicato alle infrastrutture urbane e viabilità (gestione territoriale), gestito dal Contact center di Veritas, lunedì-venerdì, 9-17 in orario notturno, nei giorni festivi e durante le chiusure aziendali (24 ore su 24) le chiamate vengono deviate all'impresa operante nell'area.*

Nel corso dell'anno, le chiamate entranti sono state 1.431, le chiamate risposte 1.249, il totale dei minuti conversati 6.753 e i tempi medi di attesa circa 54 secondi.

- *centralino Insula*

Il centralino di Insula, nelle ore pomeridiane, è gestito in collaborazione con il Contact center di Veritas. Nel 2019 si sono registrate 506 chiamate entranti e 455 chiamate risposte per un totale di 1.387 minuti conversati e i tempi medi di attesa di 32 secondi.

Portale Iris del Comune di Venezia

Iris è il portale del Comune di Venezia dove i cittadini possono segnalare i problemi di manutenzione urbana. Dal 2014 le segnalazioni Iris aprono – senza l'intervento di un operatore dell'Urp – gli eventi in Mimuv, applicativo aziendale per le attività di manutenzione urbana. Nel corso del 2018 sono state chiuse 588 segnalazioni.



Personale e organizzazione

La struttura organizzativa è stata modificata in corso d'anno sostituendo prevedendo l'eliminazione della figura del RUP unico; le relative mansioni sono state distribuite fra le diverse figure tecniche apicali, per un periodo sperimentale fino al mese di maggio 2020.

Nel mese di luglio la società ha potuto sottoscrivere il primo accordo di secondo livello dopo anni di sospensione di tutti gli istituti integrativi, prevedendo anche la possibilità di distribuzione di un premio, legato al raggiungimento di specifici obiettivi e al rispetto dei parametri di contenimento di costo fissati dall'Amministrazione Comunale.

Il costo del personale dipendente per il 2019 è stato di 3.181.465,66 euro (3.429.793,39 euro nel 2018).

L'organico medio annuo – comprensivo dei distacchi – è pari a 53,44 addetti con una riduzione del 9,88% rispetto l'anno precedente (59,5 addetti nel 2018).

Il costo del personale dipendente per il 2019 è stato di 3.181.466 euro (3.429.793 euro nel 2018; 3.873.656 euro nel 2017); inoltre, sono stati sostenuti 54.523 euro (59.298 euro nel 2018) di costi per addestramento e aggiornamento, spese trasferta e servizi sostitutivi della mensa.

Il costo medio pro-capite al lordo dei costi vari sopra citati è stato di 59.533 euro (calcolato 53,44 su risorse medie), contro 57.644 euro su 59,5 risorse del 2018. Si rammenta che trattasi costo aziendale lordo, Ccnl commercio, e per un orario a tempo pieno di 40 ore settimanali.

Dal punto di vista gestionale, **al 31 dicembre 2019 l'organico della società – comprensivo di 8,9 distacchi – era di 52 dipendenti**, comprese due unità a tempo determinato e un dirigente, diminuito di 2 unità rispetto al 2018, in quanto nel 2019 sono andati in pensione un dirigente (maggio) e un quadro (novembre). Si segnala, inoltre, che sono assunte tre risorse a tempo determinato. Una risorsa è stata assunta da aprile a novembre per la sostituzione di una maternità, una risorsa è stata assunta in sostituzione di una risorsa distaccata in Veritas e l'ultima risorsa è stata assunta per la sostituzione di una dipendente dell'ufficio gare e appalti che ha dato le dimissioni.

Come accennato sopra, il 3 luglio 2019 è stato sottoscritto con le rappresentanze sindacali dei lavoratori un accordo integrativo aziendale di secondo livello che introduce una serie di riconoscimenti e agevolazioni per tutti i dipendenti. La stesura del documento è frutto di una serie di incontri tra la direzione e l'Rsa iniziati a novembre 2018. Con questo accordo integrativo è stato possibile instaurare un nuovo tavolo di confronto, dopo che dall'1 giugno 2015 era stata disdetta tutta la precedente contrattazione integrativa, in quanto scaduta e non più applicabile a causa delle incertezze economiche della società. Il nuovo accordo integrativo aziendale ha introdotto e definito tra le altre cose, maggiore flessibilità per i congedi e i permessi legati alle visite mediche, nonché i buoni pasto a mensa diffusa e l'estensione delle verifiche relative alla dotazione di sicurezza del personale tecnico.

Si rileva inoltre che sono stati imputati costi per distacchi da altre società per 109.672 euro (63.642 euro nel 2018) e ricavi per distacchi presso altre società per 586.615 euro (836.170 euro nel 2018).

Per quanto riguarda la formazione, nel corso del 2019 il personale di Insula ha partecipato complessivamente a circa 495 ore di formazione. Tra le principali attività formative indirizzate al personale interno si segnalano l'aggiornamento della 231 e l'introduzione al sistema di segnalazioni Whistleblowing. Inoltre è stata erogata la formazione specifica per tutti i responsabili tecnici per l'ottenimento dell'abilitazione al ruolo di responsabile unico del procedimento e per due di loro la formazione di 120 ore per l'abilitazione al ruolo di coordinatore della sicurezza nei cantieri. Internamente si è svolto un seminario sui criteri ambientali minimi in edilizia e 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 mantiene, anche grazie anche al service con il socio Veritas, la certificazione del sistema di gestione della qualità.

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

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

Attività ai sensi del dlgs 231/2001

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

Durante l'esercizio 2018 infatti è stata ulteriormente rivista la parte speciale del modello.

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

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

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

È stato nominato un nuovo organismo di vigilanza monocratico.

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 2019 sono naturalmente e fattivamente continuati i rapporti di collaborazione e di committenza con il socio Veritas.

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

Rapporti con altre imprese partecipate

Insula partecipa con una percentuale del 3% alla società comunale Venis spa e affida alla società alcuni servizi non ricompresi all'interno del service intragruppo con Veritas spa.

La partecipazione in Porto Marghera Servizi Ingegneria srl è stata definitivamente ceduta.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il socio Comune di Venezia ha deliberato la prosecuzione degli affidamenti in essere fino al 31 dicembre 2020.

La situazione di emergenza sanitaria deliberata dal Consiglio dei Ministri il 31 gennaio impedisce, al momento in cui si scrive, di sviluppare credibili previsioni in ordine all'evoluzione prevedibile della gestione. Le pesantissime ricadute in termini economici che la società già subisce a causa dell'interruzione di tutti i cantieri dal marzo 2020, nonché lo stato di incertezza che oggi permea tutta l'economia italiana, fino a coinvolgere il bilancio degli Enti pubblici, possono solo indurre a prevedere che l'esercizio 2020 sarà denso di complicazioni.

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

La società utilizza ed aggiorna regolarmente il sistema di gestione della programmazione e controllo atto a valutare e interpretare eventuali segnali di rischio di crisi aziendale.

Mensilmente la società opera delle verifiche sull'andamento delle attività di cantiere utili ad evidenziare gli scostamenti economici e così porre in essere possibili azioni correttive; con periodicità trimestrale la società produce e aggiorna report di consuntivazione sull'andamento societario e, 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 2019 regolarmente e i flussi finanziari in entrata hanno mantenuto una costanza tale da poter operare una regolare programmazione 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, non è stato ritenuto opportuno integrare i regolamenti esistenti con un documento volto a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza.

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

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

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

Andamento generale dell'anno

Nel 2019 l'andamento gestionale ha registrato il previsto aumento del valore della produzione rispetto all'esercizio precedente (+53,3%), per effetto sia della cantierizzazione delle principali commesse affidate tra la fine del 2017 e l'assestamento di bilancio comunale di metà 2018 che dei nuovi affidamenti 2019.

Gli interventi finanziati con i fondi del cosiddetto "Patto per le Città" e le commesse 2017-2018-2019 del Programma operativo nazionale Città metropolitane 2014-2020 (Pon Metro, Operazione VE4.1.1.b, Asse 4 "Infrastrutture per l'inclusione sociale"), volte al ripristino di alloggi pubblici, sono arrivate, al termine dell'esercizio, ad avanzato stato di completamento.

Inoltre si rileva che, nell'ultimo bimestre del 2019, per effetto dell'assunzione da parte di Insula S.p.A., del ruolo di soggetto attuatore incaricato dal Commissario Delegato per gli interventi urgenti di protezione civile in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nel territorio del Comune di Venezia a partire dal giorno 12 novembre 2019, la produzione è cresciuta con la messa in opera di 4 commesse emergenziali, con termine previsto entro il primo semestre del 2020. Questo in attesa di affrontare, nel 2020, la seconda parte di tale programma di ripristini eccezionali finanziato dallo Stato attraverso la Protezione Civile, che peraltro non assicura alla Società la stessa marginalità delle commesse affidate con il vigente contratto di servizio con Il Comune di Venezia

(fissa al 12% del totale delle voci di QEG di ogni intervento), ma circa la metà.

L'osservazione conseguente a quanto appena esposto porta ad evidenziare che il valore della produzione è stato inferiore al previsto nel primo semestre del 2019, ritardo quasi del tutto recuperato negli ultimi 6 mesi.

Anche per il 2019 si ribadisce poi il sostegno all'attività caratteristica di Insula da parte del socio Veritas attraverso l'assegnazione di alcuni nuovi importanti incarichi tecnici e professionali (in primis la commessa della nuova isola ecologica a fianco del mercato di Mestre) e la conferma dei distacchi di personale Insula, della fornitura di service relativi a servizi generali e dell'affitto della sede aziendale.

La redditività della produzione caratteristica delle commesse di lavori nel 2019 è stata di 1.831 migliaia di euro (con riferimento ai settori lavori pubblici e manutenzioni Erp) contro un dato 2018 di 1.905 migliaia di euro e 2017 di 1.240 migliaia di euro con una contrazione rispetto all'anno prima nonostante l'aumento del valore di produzione commesse determinato dall'esaurimento dei vecchi interventi con fee superiore al 12%, dal metodo di contabilizzazione rimanenze che assegna maggior peso alle fasi di progettazione che sono state maggiori nel 2018 (fasi che impiegano proporzionalmente un cospicuo numero di ore tecnici) e dal rendimento delle commesse emergenziali che non sale a più del 6%.

Si osserva comunque come i livelli del 2016, in cui la redditività commesse è stata pari a 2.377 migliaia di euro, siano comunque lontani.

Anche il margine generato dalle attività relative a prestazioni di servizi vari (comprensivo dei service, dei distacchi e delle commesse di terzi - XD) è in diminuzione e nel 2019 è stato di 2.539 migliaia di euro contro le 3.056 migliaia di euro del 2018, le 3.918 migliaia di euro del 2017 e le 2.873 migliaia di euro del 2016.

Si consideri però che il dato 2017 è stato condizionato dall'assegnazione di importanti incarichi progettuali ("Patto per le Città"), considerati servizi, per commesse che nel 2018 sono poi state cantierate e nel 2019m hanno continuato la loro attività (che per alcune è terminata). La differenza tra questo esercizio e il 2018 però è principalmente data dalla diminuzione dei ricavi da distacchi, con il passaggio a Veritas dei contratti di lavoro di 10 unità dalla fine del precedente esercizio (e riflessi sulla diminuzione dei costi di struttura con l'abbattimento dei costi diretti di personale).

Nel 2019 dunque l'aumento del valore della produzione, principalmente concentrato negli interventi svolti nel settore lavori pubblici e manutenzione Erp, core business della società, è stato sufficiente a coprire i costi di struttura (comprensivi di premialità di risultato per i dipendenti, reintrodotta con l'accordo integrativo aziendale del giugno 2019) ma non ha prodotto proporzionalmente la stessa marginalità dell'anno precedente (confermandosi il trend decrescente della percentuale media di fee applicata al monte commesse).

Da altro versante è vero comunque che costi di funzionamento (costi di struttura) si assestano a 4,36 milioni di euro contro i 4,77 milioni di euro del 2018, i 5,16 milioni di euro del 2017 e i 5,67 milioni di euro del 2016. Il trend in diminuzione permette la conservazione della marginalità complessiva ottenuta: la struttura però risulta oramai compressa al massimo e il suo peso in termini di costo è ad un livello che difficilmente avrà ulteriori contrazioni, considerando che aumentano nel 2019 i costi di commessa per servizi professionali che si è stati costretti ad affidare esternamente.

I risultati economici conseguiti nel 2019 sono esposti nel prospetto seguente, dove sono riportate anche le variazioni in termini assoluti e percentuali riferite ai valori dell'esercizio precedente.

TABELLA 1 A

Conto economico riclassificato (in euro).

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

Descrizione	2019	2018	variazione assoluta 2019-2018	variazione % 2019-2018
produzione [1, 3, 5]	27.375.719	17.855.896	9.519.823	53,3
costi per acquisizioni esterne [6, 7, 8, 14]	(24.029.246)	(14.048.887)	(9.980.359)	71,0
valore aggiunto	3.346.472	3.807.009	(460.536)	(12,1)
costi per il personale [9]	(3.181.466)	(3.429.793)	248.328	(7,2)
marginale operativo lordo	165.007	377.215	212.209	(56,3)
ammortamenti e svalutazioni [10]	(156.571)	(230.212)	73.641	(32,0)
accantonamenti [12]	-	(33.698)	33.698	(100,0)
marginale operativo netto	8.436	113.305	104.870	(92,6)
proventi finanziari netti [16-17]	72.881	76.640	3.759	(4,9)
proventi straordinari netti [20-21]	-	(11.583)	11.583	(100,0)
risultato lordo	81.317	178.362	97.045	(54,4)
imposte [22]	(7.490)	(41.950)	34.460	(82,1)
risultato netto [23]	73.826	136.412	(62.585)	45,9

Passando all'analisi dei volumi complessivi di produzione, nel 2019 i ricavi aziendali, pari a 27.376 migliaia di euro, sono aumentati del 53,3% rispetto ai 17.856 migliaia di euro del 2018.

Di tale importo, 22.560 migliaia di euro si riferiscono nel 2019 ad attività caratteristica su cantieri finanziati dal Comune di Venezia (contro le 14.998 del 2018 - + 58,2% - e le 12.074 del 2017), dei quali circa il 20% attiene a interventi manutentivi su alloggi Erp e il rimanente 80% ad attività su infrastrutture, viabilità e gittamento ponti. La differenza, pari a 4.815 migliaia di euro, si riferisce a commesse di terzi, proventi per distacchi, servizi amministrativi, service tecnici erogati o proventi vari e di carattere straordinario.

I costi per le opere e tutti i servizi affidati a terzi relativamente alle commesse di attività caratteristica ammontano a 20.730 migliaia di euro, con crescita percentuale ben superiore a quella dell'aumento di valore di produzione caratteristica (+67,7%).

Il valore aggiunto è stato di 3.346 migliaia di euro, minore del 12,1% rispetto al 2018, al quale si contrappongono costi per il personale per 3.181 migliaia di euro anch'essi in diminuzione sul 2018 per il 7,20%.

Ne consegue un margine operativo lordo positivo che ammonta a 165 migliaia di euro, con un peggioramento rispetto al 2018 del 56,2%, da far discendere sia da una minor incidenza media dei margini da fee sul valore della produzione che dall'aumento dei servizi progettuali e di consulenza tecnica che, anche per la contrazione della struttura, si è dovuto procacciare sul mercato.

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 pesante diminuzione testimonia la difficoltà nella conservazione proporzionale della marginalità da un anno all'altro.

Il dato FTE passa da 71,4 del 2016 a 65,03 FTE del 2017, a 53,36 FTE del 2018 e a **48,55 FTE del 2019**, con effetto rilevante sugli indicatori sottoriportati tarati sui numeri delle risorse umane. Si segnala che tale ultimo dato include anche i dipendenti distaccati che, al 31 dicembre 2019, ammontavano a ancora a 8 risorse a tempo pieno e due a tempo parziale. Da gennaio 2020 poi ulteriori 4 di tali risorse sono state cedute. Non si computano invece in tali rapporti i distaccati presso l'Isola da altre società del Gruppo Comune di Venezia, che, al 31 dicembre 2019 ammontavano a 2 risorse a tempo pieno e 4 a tempo parziale.

TABELLA 1 B

Indicatori di efficienza produttiva (in euro).

descrizione	2019	2018	2017	2016	2015
valore aggiunto per dipendente	68.928	71.746	62.077	57.953	59.981
marginie di contribuzione per testa	106.246	91.530	79.320	75.088	80.984
incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione	12,2%	21,3%	24,9%	21,3%	23,3%

Tornando alla tabella del conto economico riclassificato, gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 40 migliaia di euro mentre gli accantonamenti per svalutazione crediti sono pari a 117 migliaia di euro, relativo a una posizione con il Comune di Venezia. Ne consegue un margine operativo netto positivo per 8 migliaia di euro.

La gestione finanziaria del 2018 ha generato un flusso finanziario netto positivo di 73 migliaia di euro. Tale importo, è praticamente equivalente a quello dell'esercizio scorso, a conferma di una politica di gestione della liquidità che rimane attenta alle scadenze e agli imutilizzi 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.

Nel 2019 si è venduta al valore di carico la partecipazione relativa alla quota del 15% posseduta in Porto Marghera Servizi Ingegneria srl, già svalutata nel 2018: l'operazione non ha dunque comportato ricadute economiche nell'esercizio.

Il risultato ante imposte è dunque positivo per 81 migliaia di euro che, detratte le imposte correnti e anticipate per circa 7,4 migliaia di euro, porta a un **risultato netto positivo che ammonta a 74 migliaia di euro**.

Il **cash flow**, inteso come sommatoria tra il risultato netto e i costi non finanziari, e rappresentante la capacità della gestione aziendale di produrre reddito operativo, risulta positivo e pari a 240 migliaia di euro, ma si rileva uno scostamento in negativo rispetto al 2018 di 171 migliaia di euro.

—

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 sui livelli del 2018 (è ora al 19,8, con diminuzione dello 0,1 sul dato al 31 dicembre 2018).

Tale indicatore è influenzato dalle quote di mutuo a lungo termine sottoscritte per il finanziamento della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio e dell'ex istituto Stefanini a Mestre. Escludendo tali quote (in quanto mutui erogati per la realizzazione di lavori in corso su ordinazione), l'indicatore sarebbe pari a 2,49 (normalizzato e un po' più alto rispetto all'anno scorso).

Per quanto riguarda gli indicatori di dipendenza finanziaria, si segnala che l'indice relativo ai mezzi di terzi sul totale impieghi rimane sostanzialmente invariato rispetto agli anni precedenti (0,9).

Per quanto relativo l'indice di disponibilità (rapporto tra l'attivo a breve e le passività correnti), rispetto al 2018 (1,2) passa a 1,7. Va rilevato che nella costruzione di questo indice sono stati esclusi i crediti esigibili oltre l'anno verso la controllante che derivano dalla conclusione nell'esercizio di alcuni interventi finanziati con i mutui pluriennali garantiti dal Comune di Venezia. Va inoltre 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. È in crescita per l'aumento del volume di produzione dell'ultimo trimestre 2019 e dunque dei crediti collegato alle commesse con il Comune di Venezia.

L'erogazione di liquidità da parte dell'Amministrazione comunale è comunque regolare: come conseguenza si rileva la mancanza di nostre cessioni di credito, come per l'anno 2018, oltre all'assenza di oneri finanziari di altra natura per esigenze di cassa e la presenza di una modesta quota di proventi da conti correnti.

Analizzando gli indici di indebitamento della società, il rapporto fra patrimonio netto e debiti onerosi rimane come per il 2018 a 0,1, mentre il rapporto fra debiti onerosi e capitale investito scende leggermente all'87,4% (-0,7%). Nel corso del 2019 infatti non ci sono state operazioni particolari che hanno inciso sugli aggregati interessati a questi rapporti.

Aumenta leggermente il patrimonio netto che, a seguito del risultato positivo dell'esercizio in corso, passa da 4.386 mila euro alla fine del 2018 a 4.460 a fine 2019. Poiché il capitale sociale è pari a 3.706 mila euro, residuano riserve e utile per 754 mila euro. La posizione finanziaria netta è a debito per 24.294 migliaia di euro (25.415 nel 2018). La differenza rispetto al passato esercizio deriva dal rimborso delle quote di mutuo avvenute nel corso del 2019 (mutui BEI e Friuladria).

La redditività sul capitale investito è dello 0,02%, in diminuzione rispetto allo scorso anno in cui era dello 0,3%.

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

Infine, la differenza tra giorni medi di dilazione incassi e di dilazione pagamenti tornata un po' a crescere attestandosi a circa 22 giorni, in fase di normalizzazione rispetto agli anni scorsi.

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).

Descrizione	2019	2018	2017	2016	variazione assoluta 2019-2018	variazione % 2019-2018
risultato netto	73.826	136.412	28.396	(434.930)	(62.585)	(45,9)
ammortamenti e svalutazioni	156.571	230.212	47.943	128.631	(73.641)	(32,0)
accantonamento fondi	-	33.698	119.641	136.256	(33.698)	(100,0)
rivalutazione trattamento di fine rapporto (quota in azienda)	9.487	10.599	14.046	12.273	(1.112)	(10,5)
Totale	239.885	410.921	210.015	(157.770)	(171.036)	(41,6)

TABELLA 1D

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

descrizione	2019	2018	2017
immobilizzazioni materiali	1.729.630	1.847.890	1.971.903
immobilizzazioni immateriali	61.185	7.194	20.827
immobilizzazioni finanziarie	759.560	742.389	797.127
totale attivo immobilizzato	2.550.374	2.597.473	2.789.858
rimanenze di magazzino	25.533.941	22.985.176	24.542.749
crediti operativi	40.738.300	38.184.322	46.963.923
totale attivo circolante operativo	66.272.241	61.169.498	71.506.672
crediti e attività finanziarie	1.287.967	1.268.933	1.250.181
disponibilità liquide	5.349.284	5.834.473	5.048.233
totale attivo circolante finanziario	6.637.252	7.103.406	6.298.413
totale attivo	75.459.867	70.870.376	80.594.943

descrizione	2019	2018	2017
patrimonio netto	4.460.227	4.386.400	4.249.988
fondo imposte differite	0	0	0
fondo rischi e oneri	225.137	260.137	305.715
fondo Tfr	494.653	577.392	663.425
debiti operativi	39.348.187	33.127.981	41.226.521
totale passivo di terzi operativo	40.067.977	33.965.509	42.195.660
debiti finanziari a medio lungo	29.277.282	30.931.761	32.518.370
debiti finanziari a breve	1.654.381	1.586.707	1.630.925
totale passivo di terzi finanziario	30.931.664	32.518.467	34.149.295
totale passivo	75.459.867	70.870.376	80.594.943

TABELLA 1E

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

attività	2019	2018	2017
capitale circolante netto	7.475.156	7.848.801	7.558.251
attività immobilizzate	26.734.536	28.042.395	29.866.466
ratei e risconti attivi	47.248	31.770	34.602
totale	34.256.940	35.922.566	37.459.318

passività	2019	2018	2017
passività a m/l termine	29.771.935	31.509.152	33.181.795
patrimonio netto	4.460.227	4.386.400	4.249.988
ratei e risconti passivi	24.778	27.014	27.536
totale	34.256.940	35.922.567	37.459.318

TABELLA 1F

Indicatori finanziari.

Descrizione	2019	2018	2017
patrimonio netto + debiti ml / totale imm. op. netti	19,8	19,9	19,3
passivo di terzi/totale impieghi	0,9	0,9	0,9
attività a breve/passività a breve	1,7	1,2	1,1
dilazione media clienti	148	191	98
dilazione media fornitori	170	200	291
patrimonio netto/debiti onerosi	0,1	0,1	0,1
debiti onerosi/capitale investito	87,4%	88,1%	88,9%
margine operativo netto/totale capitale investito	0,02%	0,3%	0,02%

TABELLA 1G

Indicatori economico patrimoniali (in migliaia di euro).

Indicatore	2019	2018	2017	2016
valore della produzione	27.376	17.856	16.167	19.444
valore aggiunto	3.346	3.807	4.037	4.136
marginie operativo lordo	165	377	163	(56)
marginie operativo netto	8	113	(4)	(321)
ammortamenti e svalutazioni	157	230	48	129
cash flow	240	411	210	(158)
risultato d'esercizio	74	136	28	(435)
patrimonio netto	4.460	4.386	4.250	4.222
posizione finanziaria	(24.294)	(25.415)	(27.851)	(28.763)
totale attivo immobilizzato	2.550	2.597	2.790	2.368
capitale circolante operativo netto	26.924	28.042	30.280	31.542
debiti onerosi	30.932	32.518	34.149	35.827

Bilancio d'esercizio al 31/12/2019

dati anagrafici

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

Bilancio al 31 dicembre 2019

Stato patrimoniale: attivo

importi in euro

ATTIVO	31/12/2019	31/12/2018
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	60.492	5.808
7) altre	694	1.387
totale altre immobilizzazioni materiali	61.186	7.195
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.718.108	1.820.512
4) altri beni	11.521	27.378
totale immobilizzazioni materiali	1.729.629	1.847.890
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	83.178	83.178
d-bis) altre imprese	0	31.113
totale partecipazioni (1)	83.178	114.291
2) crediti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	116.000	50.000
totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	116.000	50.000
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	254.483	273.640
esigibili oltre l'esercizio successivo	305.899	354.458
totale crediti verso altri	560.382	628.098
totale crediti	676.382	678.098
totale immobilizzazioni finanziarie (III)	759.760	792.389
totale immobilizzazioni (B)	2.550.375	2.647.474
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	24.842.053	22.393.075
5) acconti	691.888	592.101
totale rimanenze	25.533.941	22.985.176
II) Crediti		

ATTIVO	31/12/2019	31/12/2018
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	317.826	240.035
totale crediti verso clienti	317.826	240.035
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.103.759	10.342.073
esigibili oltre l'esercizio successivo	24.849.561	26.714.299
totale crediti verso controllanti	38.953.320	37.056.372
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.099.714	528.089
totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.099.714	528.089
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	257.529	200.277
totale crediti tributari	257.529	200.277
5-ter) imposte anticipate	19.618	14.754
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.062	52.578
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.982	10.445
totale crediti verso altri	43.044	63.023
totale crediti	40.691.051	38.102.550
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.287.967	1.268.933
totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.287.967	1.268.933
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.349.133	5.834.401
3) danaro e valori in cassa	152	72
totale disponibilità liquide	5.349.285	5.834.473
totale attivo circolante (C)	72.862.244	68.191.132
D) RATEI E RISCONTI	47.248	31.770
TOTALE ATTIVO	75.459.867	70.870.376

Stato patrimoniale: passivo

importi in euro

PASSIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	3.706.000	3.706.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	55.076	55.076
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	447.256	440.435
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
varie altre riserve	178.068	48.475
totale altre riserve	178.068	48.475
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	73.826	136.412
perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
totale patrimonio netto	4.460.226	4.386.398
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	35.000
2) per imposte, anche differite	15.548	15.548
4) altri	209.589	209.589
totale fondi per rischi e oneri (B)	225.137	260.137
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	494.653	577.392
D) DEBITI		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.654.381	1.586.804
esigibili oltre l'esercizio successivo	29.277.283	30.931.663
totale debiti verso banche (4)	30.931.664	32.518.467
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	552.890	597.638
totale acconti (6)	552.890	597.638
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.726.226	6.843.356
totale debiti verso fornitori (7)	13.726.226	6.843.356
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.641.432	23.836.605
esigibili oltre l'esercizio successivo	681.086	557.895
totale debiti verso controllanti (11)	23.322.518	24.394.500

PASSIVO	31/12/2019	31/12/2018
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.123.268	626.284
totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti (11-bis)	1.123.268	626.284
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	110.773	122.148
totale debiti tributari (12)	110.773	122.148
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	102.011	201.781
totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	102.011	201.781
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	376.690	305.425
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.033	9.836
totale altri debiti (14)	385.723	315.261
totale debiti (D)	70.255.073	65.619.435
E) RATEI E RISCONTI	24.778	27.014
TOTALE PASSIVO	75.459.867	70.870.376

Conto economico

importi in euro

	31/12/2019	31/12/2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.019.123	17.854.002
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	2.448.978	-1.361.290
5) altri ricavi e proventi		
Altri	907.619	1.363.183
totale altri ricavi e proventi	907.619	1.363.183
totale valore della produzione	27.375.720	17.855.895
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.705	4.248
7) per servizi	23.850.940	13.828.107
8) per godimento di beni di terzi	152.215	200.559
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	2.331.788	2.456.108
b) oneri sociali	670.487	742.508
c) trattamento di fine rapporto	175.856	193.304
e) altri costi	3.335	37.873
totale costi per il personale	3.181.466	3.249.793
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	22.599	19.942
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	17.159	22.334
d) svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	116.813	187.935
totale ammortamenti e svalutazioni	156.571	230.211
12) accantonamenti per rischi	0	33.698
14) oneri diversi di gestione	21.386	15.974
totale costi della produzione	27.367.283	17.742.590
differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	8.437	113.305
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Altri	13.723	23.369
totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	13.723	23.369
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	19.034	18.753
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	1.362.894	1.427.279
Altri	49.377	39.506
totale proventi diversi dai precedenti	1.412.271	1.466.785

	31/12/2019	31/12/2018
totale altri proventi finanziari	1.445.028	1.508.907
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.372.148	1.432.267
totale interessi e altri oneri finanziari	1.372.148	1.432.267
totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	72.880	76.640
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE:		
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	11.583
totale svalutazioni	0	11.583
totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	-11.583
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	81.317	178.362
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.355	18.355
imposte differite e anticipate	-4.864	23.595
totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	7.491	41.950
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	73.826	136.412

Rendiconto finanziario

flusso reddituale con metodo indiretto

importi in euro

	esercizio corrente (2019)	esercizio precedente (2018)
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
utile (perdita) dell'esercizio	73.826	136.412
imposte sul reddito	7.491	41.950
interessi passivi/(attivi) (dividendi)	(72.880)	(76.640)
(plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	66
1. Utile/(perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	8.437	101.788
<i>rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
accantonamenti ai fondi	7.868	79.297
ammortamenti delle immobilizzazioni	39.758	42.276
svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	11.583
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	116.813	187.935
totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	164.439	321.091
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	172.876	422.879
<i>variazioni del capitale circolante netto</i>		
decremento/(incremento) delle rimanenze	(2.548.765)	1.557.573
decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(84.263)	(23.178)
incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	6.985.533	(420.607)
decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	9.300	2.832
incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(27.014)	(522)
altri decrementi/(altri incrementi) del capitale circolante netto	(3.391.634)	952.519
totale variazioni del capitale circolante netto	943.157	2.068.617
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.116.033	2.491.496
<i>altre rettifiche</i>		
interessi incassati/(pagati)	72.880	76.640

(imposte sul reddito pagate)	0	(9.866)
dividendi incassati	0	0
(utilizzo dei fondi)	(125.607)	(210.908)
altri incassi/(pagamenti)	0	0
totale altre rettifiche	(52.727)	(114.134)
flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.063.306	2.347.362

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

immobilizzazioni materiali

(investimenti)	0	(111.159)
Disinvestimenti	101.102	212.838

immobilizzazioni immateriali

(investimenti)	(76.590)	(6.375)
Disinvestimenti	0	0

immobilizzazioni finanziarie

(investimenti)	0	(6.845)
Disinvestimenti	32.829	0

attività finanziarie non immobilizzate

(investimenti)	(19.034)	(18.752)
Disinvestimenti	0	0
(acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	38.307	(69.707)

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

mezzi di terzi

incremento/(decremento) debiti a breve verso banche	67.577	0
accensione finanziamenti	0	0
(rimborso finanziamenti)	(1.654.380)	(1.630.828)

mezzi propri

aumento di capitale a pagamento	2	0
(rimborso di capitale)	0	(1)
cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
(dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0

flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.586.801)	(1.630.829)
--	--------------------	--------------------

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(485.188)	786.240
--	------------------	----------------

effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		

depositi bancari e postali	5.834.401	5.048.082
Assegni	0	0
denaro e valori in cassa	72	151
totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.834.473	5.048.233
di cui non liberamente utilizzabili	0	0
disponibilità liquide a fine esercizio		
depositi bancari e postali	5.349.133	5.834.401
Assegni	0	0
denaro e valori in cassa	152	72
totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.349.285	5.834.473
di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019

Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 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.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze né sono state individuate ragionevoli alternative 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 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 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%.

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 iniziati antecedentemente al 2018. Per i lavori in corso su ordinazione iniziati dal 2018, 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 attualizzati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

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

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

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

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

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

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 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 riverteranno.

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

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

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 € 61.186 (€ 7.195 nel precedente esercizio).

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

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

	costi di impianto e di ampliamento	concessioni, licenze, marchi e diritti simili	altre immobilizzazioni immateriali	totale immobilizzazioni immateriali
<i>valore di inizio esercizio</i>				
Costo	15.890	2.139.799	195.869	2.351.558
ammortamenti (fondo ammortamento)	15.890	2.133.991	194.482	2.344.363
valore di bilancio	0	5.808	1.387	7.195
<i>variazioni nell'esercizio</i>				
incrementi per acquisizioni	0	76.590	0	76.590
ammortamento dell'esercizio	0	21.906	693	22.599
totale variazioni	0	54.684	-693	53.991
<i>valore di fine esercizio</i>				
Costo	15.890	2.165.939	195.869	2.377.698
ammortamenti (fondo ammortamento)	15.890	2.105.447	195.175	2.316.512
valore di bilancio	0	60.492	694	61.186

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 1.729.629 (€ 1.847.890 nel precedente esercizio).

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

Gli investimenti dell'esercizio sono tutti riconducibili a costi per acquisizioni di beni imputati direttamente all'attivo patrimoniale, mentre le diminuzioni intervenute corrispondono alle cessioni avvenute nel 2019.

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. 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 si è proceduto alla vendita di una unità immobiliare. Considerata le quattro vendite degli anni precedenti, attualmente gli alloggi in patrimonio della società sono 23.

Gli ammortamenti imputati nell'esercizio ammontano a 17.159 e sono stati calcolati su tutti i cespiti ammortizzabili al 31/12/2019 applicando le aliquote evidenziate nei principi contabili e criteri di valutazione, ritenute rappresentative della vita tecnico-economica delle immobilizzazioni.

Nessuna immobilizzazione ha subito rivalutazioni o svalutazioni nel corso del presente o dei precedenti esercizi.

	terreni e fabbricati	impianti e macchinario	altre immobilizzazioni materiali	totale immobilizzazioni materiali
<i>valore di inizio esercizio</i>				
Costo	1.820.512	1.496.840	1.312.411	4.629.763
ammortamenti (fondo ammortamento)	0	1.496.840	1.285.033	2.781.873
valore di bilancio	1.820.512	0	27.378	1.847.890
<i>variazioni nell'esercizio</i>				
incrementi per acquisizioni	0	0	1.302	1.302
decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	102.404	0	0	102.404
ammortamento dell'esercizio	0	0	17.159	17.159
totale variazioni	-102.404	0	-15.857	-118.261
<i>valore di fine esercizio</i>				
Costo	1.718.108	1.496.840	1.313.713	4.528.661
ammortamenti (fondo ammortamento)	0	1.496.840	1.302.192	2.799.032
valore di bilancio	1.718.108	0	11.521	1.729.629

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 83.178 (€ 114.291 nel precedente esercizio).

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

Le partecipazioni si riferiscono per € 83.178 al costo di acquisto di una partecipazione non qualificata (3%) di Venis spa, società appartenente al gruppo Comune di Venezia. Tale acquisizione è stata disposta attraverso un atto di indirizzo del Comune di Venezia nel 2014, finalizzato all'efficientamento delle proprietà comunali, mediante cessione di quote da Actv spa a favore di Insula, Ames e Vela del 3% ciascuna di Venis spa. La partecipazione non ha subito svalutazioni nel corso del presente o dei precedenti esercizi.

La partecipazione non qualificata (15%) nella società Porto Marghera servizi ingegneria scarl (Pmsi), acquisita nel corso del 2006 ad un valore pari a € 75.000 e complessivamente svalutata nel corso dei precedenti esercizi per € 43.887, è stata ceduta nel corso del 2019 ad un importo pari al valore di bilancio al 31/12/2018 (€ 31.113).

	partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	partecipazioni in altre imprese	totale partecipazioni
<i>valore di inizio esercizio</i>			
Costo	83.178	31.113	114.291
valore di bilancio	83.178	31.113	114.291
<i>variazioni nell'esercizio</i>			
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	0	31.113	31.113
Totale variazioni	0	-31.113	-31.1132
<i>valore di fine esercizio</i>			
Costo	83.178	0	83.178
valore di bilancio	83.178	0	83.178

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 676.382 (€ 678.098 nel precedente esercizio).

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

	importo nominale iniziale	fondo svalutazione iniziale	valore netto iniziale	accantonamenti al fondo svalutazione	utilizzi del fondo svalutazione
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili entro esercizio successivo	50.000	0	50.000	0	0
verso altri esigibili entro esercizio successivo	273.640	0	273.640	0	0
verso altri esigibili oltre esercizio successivo	354.458	0	354.458	0	0
Totale	678.098	0	678.098	0	0

	(svalutazioni)/ ripristini di valore	riclassificato da/(a) altre voci	altri movimenti incrementi/ (decrementi)	importo nominale finale	fondo svalutazione finale	valore netto finale
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili entro esercizio successivo	0	0	66.000	116.000	0	116.000
verso altri esigibili entro esercizio successivo	0	0	-19.157	254.483	0	254.483
verso altri esigibili oltre esercizio successivo	0	0	-48.559	305.899	0	305.899
Totale	0	0	-1.716	676.382	0	676.382

I crediti verso imprese sottoposte al controllo della controllante si riferiscono ad un finanziamento temporaneo di € 116.000 effettuato nel corso dell'esercizio e del 2018 a favore del socio Immobiliare Veneziana srl, con un incremento rispetto all'anno scorso di € 66.000.

La composizione dei crediti immobilizzati verso altri è la seguente:

- crediti verso compagnie assicurative per € 202.289: si riferiscono alla polizza collettiva di capitalizzazione finanziaria a premio unico, con rivalutazione annuale del capitale, sottoscritta con Bnl Vita a copertura parziale del Tfr dei dipendenti della società;

- crediti verso la società consortile per azioni Sifa per € 358.093. Tali crediti, del valore nominale di € 386.503 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 aggiornare il credito al tasso del 4% (tasso ritenuto di mercato) rilevando un onere di attualizzazione pari ad € 28.411.

Nel corso dell'esercizio è stato incassato, il crediti verso società consociate per € 15.000 e relativo a un

finanziamento soci infruttifero a favore della società Porto Marghera servizi ingegneria scarl effettuato nel corso del 2010.

La variazione complessiva intervenuta nell'esercizio dei crediti verso altri è pari a € -67.716.

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

	valore di inizio esercizio	variazioni nell'esercizio	valore di fine esercizio	quota scadente entro l'esercizio	quota scadente oltre l'esercizio	di cui durata residua superiore a 5 anni
crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	50.000	66.000	116.000	116.000	0	0
crediti immobilizzati verso altri	628.098	-67.716	560.382	254.483	305.899	124.460
totale crediti immobilizzati	678.098	-1.716	676.382	370.483	305.899	124.460

area geografica	crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	crediti immobilizzati verso altri	totale crediti immobilizzati
Italia	116.000	560.382	676.382
Totale	116.000	560.382	676.382

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 25.533.941 (€ 22.985.176 nel precedente esercizio).

Come evidenziato nei principi di redazione, le rimanenze relative ai lavori in corso sono determinate da due differenti schemi di contabilizzazione a seconda della modalità di corresponsione degli acconti da parte del committente. Nel caso in cui le fatture di acconto corrispondano agli stati di avanzamento certificati, la rimanenza esprime la differenza fra l'avanzamento complessivo della commessa e quanto fatturato, che è registrato fra i ricavi gestione commessa nella voce A1 del conto economico. Nel caso in cui gli acconti siano corrisposti in maniera indipendente dall'avanzamento, l'intero avanzamento è imputato a rimanenza, mentre gli acconti sono registrati nel passivo fra gli acconti o fra i debiti verso controllanti a seconda della natura del committente.

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio
lavori in corso su ordinazione	22.393.075	2.448.978	24.842.053
Acconti	592.101	99.787	691.888
totale rimanenze	22.985.176	2.548.765	25.533.941

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 40.691.051 (€ 38.102.550 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	esigibili entro l'esercizio successivo	esigibili oltre l'esercizio	valore nominale totale	(fondi rischi/ svalutazio ni)	valore netto
verso clienti	522.737	0	522.737	204.911	317.826
verso controllanti	14.443.441	24.849.561	39.293.002	339.682	38.953.320
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.099.714	0	1.099.714	0	1.099.714
crediti tributari	257.529	0	257.529		257.529
imposte anticipate			19.618		19.618
verso altri	32.062	10.982	43.044	0	43.044
totale	16.355.483	24.860.543	41.235.644	544.593	40.691.051

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.

L'incremento registrato dai crediti verso controllante (€ 1.896.948) è sostanzialmente connesso con l'incremento dei ricavi registrati verso il Comune di Venezia. La parte di tali crediti scadenti oltre l'esercizio non viene valutata al costo ammortizzato, come indicato nei criteri di valutazione, in quanto è prevista una loro remunerazione ad un tasso effettivo in linea con quelli di mercato.

I crediti verso controllate della controllante (tutti i soggetti sottoposti al controllo del Comune di Venezia) sono aumentati complessivamente di € 571.625.

I crediti verso clienti sono cresciuti di € 77.791.

Per quanto riguarda la svalutazione dei crediti, si è ritenuto di operare nuovi accantonamenti al fondo svalutazione crediti verso controllanti per crediti di dubbia esigibilità. Per la stessa ragione è stato adeguato il fondo svalutazione crediti verso clienti. A fine esercizio il fondo svalutazione crediti verso controllante ammonta a € 339.682 mentre il fondo svalutazione crediti verso clienti ammonta a € 204.911.

I crediti tributari fanno riferimento per € 118.927 ad acconti corrisposti negli anni precedenti, e per € 138.602 a credito Iva. Per buona parte i crediti tributari sono compensabili nel corso del 2020.

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. Si ritiene ragionevole, stante il portafoglio di lavori affidati dal Comune di Venezia di cui si è data menzione nella relazione sulla gestione, che nei prossimi anni ci sia un imponibile fiscale sufficiente a recuperare le differenze temporanee che si riverseranno. Si ritiene prudenzialmente che tale ragionevole certezza non possa essere ancora conseguita per le perdite fiscali pregresse, 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	240.035	77.791	317.826	317.826	0	0
crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	37.056.372	1.896.948	38.953.320	14.103.759	24.849.561	18.163.455
crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	528.089	571.625	1.099.714	1.099.714	0	0
crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	200.277	57.252	257.529	257.529	0	0
attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	14.754	4.864	19.618			
crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	63.023	-19.979	43.044	32.062	10.982	0
totale crediti iscritti nell'attivo circolante	38.102.550	2.588.501	40.691.051	15.810.890	24.860.543	18.163.455

	totale	
area geografica	ITALIA	
crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	317.826	317.826
crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	38.953.320	38.953.320
crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	1.099.714	1.099.714
crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	257.529	257.529
attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	19.618	19.618
crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	43.044	43.044
totale crediti iscritti nell'attivo circolante	40.691.051	40.691.051

Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.287.967 (€ 1.268.933 nel precedente esercizio).

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

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

	valore di inizio esercizio	variazioni nell'esercizio	valore di fine esercizio
altri titoli non immobilizzati	1.268.933	19.034	1.287.967
totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.268.933	19.034	1.287.967

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 5.349.285 (€ 5.834.473 nel precedente esercizio).

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

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	5.834.401	-485.268	5.349.133
denaro e altri valori in cassa	72	80	152
totale disponibilità liquide	5.834.473	-485.188	5.349.285

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 47.248 (€ 31.770 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	25.913	-1.135	24.778
risconti attivi	5.857	16.613	22.470
totale ratei e risconti attivi	31.770	15.478	47.248

Composizione dei ratei attivi:

descrizione	importo
interessi attivi verso controllante	24.778
totale	24.778

Composizione dei risconti attivi:

descrizione	Importo
costi anticipati	1.994
licenze software	13.964
manutenzioni, servizi diversi ecc.	6.512
totale	22.470

Informazioni sullo stato patrimoniale passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 4.460.226 (€ 4.386.398 nel precedente esercizio).

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

	valore di inizio esercizio	attribuzione di dividendi	altre destinazioni	incrementi
Capitale	3.706.000	0	0	0
riserva da soprapprezzo delle azioni	55.076	0	0	0
riserva legale	440.435	0	0	0
<i>altre riserve</i>				
varie altre riserve	48.475	0	0	0
totale altre riserve	48.475	0	0	0
utile (perdita) dell'esercizio	136.412	0	-136.412	0
totale patrimonio netto	4.386.398	0	-136.412	0

	decrementi	riclassifiche	risultato d'esercizio	valore di fine esercizio
capitale	0	0		3.706.000
riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0		55.076
riserva legale	0	6.821		447.256
<i>altre riserve</i>				
varie altre riserve	0	129.593		178.068
totale altre riserve	0	129.593		178.068
utile (perdita) dell'esercizio	0	0	73.826	73.826
totale patrimonio netto	0	136.414	73.826	4.460.226

descrizione	importo
riserva facoltativa	178.068
totale	178.068

Il capitale sociale al termine dell'esercizio ammonta ad € 3.706.000 ed è costituito da 370.600 azioni ordinarie del valore nominale di euro 10 cadauna. Il Comune di Venezia possiede 267.328 azioni (pari al 72,14% del capitale), Veritas 91.660 azioni (24,73% del capitale), Avm 7.412 azioni (2% del capitale) e Immobiliare veneziana srl 4.200 azioni (1,13% del capitale).

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 € 447.256, non avendo raggiunto il quinto del capitale sociale, non è disponibile se non per la copertura di eventuali perdite.

Disponibilità e utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	importo	origine/ natura	possibilità di utilizzazione	quota disponibile	riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi – per copertura perdite	riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi – per altre ragioni
Capitale	3.706.000	CAPITALE		0	0	0
riserva da sovrapprezzo delle azioni	55.076	CAPITALE	A-B	55.076	0	0
riserva legale	447.256	UTILI	B	447.256	0	0
<i>altre riserve</i>						
varie altre riserve	178.068	UTILI	A-B-C	178.068	434.930	0
totale altre riserve	178.068	UTILI		178.068	434.930	0
Totale	4.386.400			680.400	434.930	0
quota non distribuibile				502.332		
residua quota distribuibile				178.068		

legenda

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

D: per altri vincoli statutari

E: altro

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 225.137 (€ 260.137 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	35.000	15.548	0	209.589	260.137
<i>variazioni nell'esercizio</i>					
accantonamento nell'esercizio	35.000	0	0	0	35.000
utilizzo nell'esercizio	-35.000	0	0	0	-35.000
totale variazioni	0	15.548	0	209.589	225.137
valore di fine esercizio	35.000	15.548	0	209.589	260.137

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

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

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

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

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

	fondo rischi	fondo rischi e oneri su commessa	totale altri fondi
valore di inizio esercizio	64.785	144.804	209.589
accantonamenti nell'esercizio	0	0	0
utilizzo nell'esercizio	0	0	0
valore di fine esercizio	64.785	144.804	209.589

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

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

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 494.653 (€ 577.392 nel precedente esercizio).

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

	trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
valore di inizio esercizio	577.392
<i>variazioni nell'esercizio</i>	
accantonamento nell'esercizio	7.868
utilizzo nell'esercizio	90.607
totale variazioni	-82.739
valore di fine esercizio	494.653

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 70.255.073 (€ 65.619.435 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	32.518.467	-1.586.803	30.931.664
Acconti	597.638	-44.748	552.890
debiti verso fornitori	6.843.356	6.882.870	13.726.226
debiti verso controllanti	24.394.500	-1.071.982	23.322.518
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	626.284	496.984	1.123.268
debiti tributari	122.148	-11.375	110.773
debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	201.781	-99.770	102.011
altri debiti	315.261	70.462	385.723
Totale	65.619.435	4.635.638	70.255.073

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

Più nello specifico, i debiti verso banche, pari ad € 30.931.664 si riferiscono al capitale residuo dei mutui erogati dalla Banca europea per gli investimenti e dalla Banca Friuladria per il finanziamento della realizzazione della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio, dell'ex istituto Stefanini a Mestre e di altri interventi inseriti nell'elenco 2008 dei lavori pubblici. Nel corso dell'anno sono stati effettuati solo rimborsi e nessuna nuova erogazione. I mutui Bei e Friuladria sottoscritti hanno scadenza tra il 2032 e il 2034, con rimborso a rate semestrali costanti calcolate a tasso fisso agevolato. Il capitale e gli interessi sono garantiti, per l'intera durata dei mutui, da fidejussione del Comune di Venezia. Va inoltre rilevato che per la realizzazione degli interventi citati sono state sottoscritte apposite convenzioni con il Comune di Venezia che prevedono l'obbligazione da parte del Comune al rimborso del costo dell'opera, pari al valore in conto capitale dei mutui erogati, e il pagamento degli interessi per dilazione di pagamento con termini di pagamento pari a quelli delle rate dei mutui, garantendo pertanto la provvista per il rimborso delle rate di ammortamento dei mutui.

I debiti verso fornitori si riferiscono a prestazioni relative agli interventi gestiti dalla società, con un incremento complessivo di € 6.882.870 rispetto all'esercizio precedente. L'incremento è collegato, soprattutto nella seconda parte dell'esercizio, all'aumento del valore della produzione del 2019 rispetto al 2018.

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

I debiti verso controllanti, in diminuzione complessivamente rispetto al precedente esercizio per € -1.071.982 fanno riferimento per € 19.971.170 agli importi corrisposti in corso d'opera dal Comune di Venezia quale committente dei lavori in corso su ordinazione in modo svincolato dagli stati di avanzamento certificati; per €

1.874.753 a incassi di canoni di locazioni degli immobili di proprietà comunale da riversare all'Amministrazione; per € 681.086 a introiti ricevuti da fitti e cessioni degli immobili in gestione in merito all'operazione immobiliare Piruea, dove il comune agisce come mandante; per € 795.509 per anticipazioni relative a pagamenti da effettuare da parte di Insula in nome e per conto del Comune di Venezia e relative al settore residenza. Si rinvia a quanto riportato tra i "Crediti verso controllante" in relazione all'operazione immobiliare Piruea.

Come già evidenziato, per quanto riguarda i citati debiti verso controllante per gli acconti corrisposti, va rilevato che tale importo è 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 al 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 Ivssp per incassi da riversare per € 68.494 e i debiti verso il personale per € 229.570. I primi fanno riferimento agli incassi registrati per conto dell'Istituzione Veneziana per i Servizi Sociali alla Persona per la quale la società cura gli incassi degli affittuari; i secondi al debito al 31/12/2019 per retribuzioni differite (ratei di quattordicesima, ferie maturate e non godute, premi e altro).

Debiti – Distinzione per scadenza

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

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio	quota scadente entro l'esercizio	quota scadente oltre l'esercizio	di cui di durata superiore a 5 anni
debiti verso banche	32.518.467	-1.586.803	30.931.664	1.654.381	29.277.283	21.922.565
acconti	597.638	-44.748	552.890	552.890	0	0
debiti verso fornitori	6.843.356	6.882.870	13.726.226	13.726.226	0	0
debiti verso controllanti	24.394.500	-1.071.982	23.322.518	22.641.432	681.086	0
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	626.284	496.984	1.123.268	1.123.268	0	0
debiti tributari	122.148	-11.375	110.773	110.773	0	0
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	201.781	-99.770	102.011	102.011	0	0
altri debiti	315.261	70.462	385.723	376.690	9.033	0
totale debiti	65.619.435	4.635.638	70.255.073	40.287.671	29.967.402	21.922.565

	totale	
area geografica	ITALIA	
debiti verso banche	30.931.664	30.931.664
acconti	552.890	552.890
debiti verso fornitori	13.726.226	13.726.226
debiti verso imprese controllanti	23.322.518	23.322.518
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.123.268	1.123.268
debiti tributari	110.773	110.773
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	102.011	102.011
altri debiti	385.723	385.723
debiti	70.255.073	70.255.073

	debiti non assistiti da garanzie reali	totale
debiti verso banche	30.931.664	30.931.664
acconti	552.890	552.890
debiti verso fornitori	13.726.226	13.726.226
debiti verso controllanti	23.322.518	23.322.518
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.123.268	1.123.268
debiti tributari	110.773	110.773
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	102.011	102.011
altri debiti	385.723	385.723
totale debiti	70.255.073	70.255.073

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 € 24.778 (€ 27.014 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	25.913	-1.135	24.778
risconti passivi	1.101	-1.101	0
totale ratei e risconti passivi	27.014	-2.236	24.778

Composizione dei ratei passivi:

descrizione	importo
interessi passivi sui mutui	24.778
totale	24.778

Informazioni sul conto economico

Valore della produzione

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

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

categoria di attività	valore esercizio corrente
gestione commesse	21.707.268
gittamento ponti	1.103.852
attività di riscossione	224.292
gestioni amministrative	983.711
totale	24.019.123

I ricavi gestione commesse accolgono i ricavi dei lavori su ordinazione del settore infrastrutture e viabilità e del settore edilizia, i ricavi derivanti dagli interventi di manutenzione degli edifici di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Venezia e i ricavi derivanti dalle commesse gestite per alcune società partecipate dal Comune. I ricavi gestione commesse realizzati con il Comune di Venezia rappresentano principalmente gli acconti corrisposti sulla base degli stati di avanzamento delle commesse in corso, per tutti i lavori certificati sulla base dello stato di avanzamento lavori, e dalla conclusione degli interventi per i quali la fatturazione degli acconti è svincolata dal grado di avanzamento delle attività, come evidenziato nei principi di redazione. La variazione tra il 2018 e il 2019 è influenzata dalla differente tipologia di interventi che hanno generato produzione nei due esercizi e che pertanto va letta insieme alla variazione delle rimanenze dell'esercizio. In questo senso tra il 2018 e il 2019, aggregando le due variazioni, ricavi gestione commesse e variazione dei lavori in corso, si riscontra un incremento di € 9.593.601.

I ricavi derivanti dal ponte mobile si riferiscono a quanto corrisposto dal Comune di Venezia per l'attività di assemblaggio e smontaggio della struttura mobile modulare in occasione di quattro importanti eventi cittadini: la festa del Redentore, la Venice Marathon, la commemorazione dei Santi e dei defunti (dal 2019) e la ricorrenza della Salute. Importo incrementato rispetto al 2018 di € 368.852.

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

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

area geografica	valore esercizio corrente
Italia	24.019.123
Totale	24.019.123

Variazione dei lavori in corso su ordinazione

La variazione complessiva delle rimanenze è negativa e ammonta ad € 2.448.978. Tale dato va letto in aggregato con i ricavi da gestione commesse, come sopra evidenziato.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 907.619 (€ 1.363.183 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
<i>altri</i>			
personale distaccato presso altre imprese	836.170	-249.555	586.615
sopravvenienze e insussistenze attive	324.580	-226.620	97.960
altri ricavi e proventi	202.433	20.611	223.044
<i>totale altri</i>	1.363.183	-455.564	907.619
totale altri ricavi e proventi	1.363.183	-455.564	907.619

Costi della produzione

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Le spese per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 4.705 (€ 4.248 nel precedente esercizio).

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 23.850.940 (€ 13.828.107 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
Servizi per acquisti	28.899	21.783	50.682
Trasporti	1.918	138	2.056
Lavorazioni esterne	9.424.926	10.620.584	20.045.510
Energia elettrica	13.728	127.187	140.915
Acqua	3.384	9.081	12.465
Spese di manutenzione e riparazione	3.191.139	-1.185.280	2.005.859
Servizi e consulenze tecniche	677.179	216.011	893.190
Compensi agli amministratori	36.336	72	36.408
Compensi a sindaci e revisori	47.276	1.950	49.226
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	741	612	1.353
Spese e consulenze legali	45.429	30.740	76.169
Spese telefoniche	29.404	-1.645	27.759
Assicurazioni	39.496	421	39.917
Spese di viaggio e trasferta	219	1.173	1.392
Personale distaccato presso l'impresa	63.642	46.030	109.672
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	7.370	-3.555	3.815
Altri	217.021	137.531	354.552
Totale	13.828.107	10.022.833	23.850.940

L'aumento dei costi per servizi è connesso sostanzialmente all'incremento dei costi di cantiere realizzati nell'anno e conseguenza della maggior produzione per interventi. L'incremento dei costi per consulenze e prestazioni professionali acquisite all'esterno è giustificato dall'acquisto di prestazioni specialistiche connesse con la realizzazione delle progettazioni e studi di fattibilità eseguiti nell'anno oltre che ai contratti di service esterni incrementati come diretta conseguenza dei distacchi.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 152.215 (€ 200.559 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
affitti e locazioni	168.107	-36.507	131.600
canoni di leasing beni mobili	3.373	-3.122	251
royalties, diritti d'autore e brevetti	0	4.867	4.867
altri	29.079	-13.582	15.497
totale	200.559	-48.344	152.215

La diminuzione dei costi di locazione inerenti le sedi societarie consegue alla riduzione di spazi in locazione nell'area Veritas a Sant'Andrea (Venezia) e alla razionalizzazione dei canoni e noleggi vari.

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 in applicazione del contratto di lavoro, delle leggi vigenti e degli accordi aziendali ed ammonta per il 2019 ad € 3.181.466, con una riduzione di € -248.327.

L'organico a ruolo al 31 dicembre 2019 è pari a 52 unità, diminuito di 2 unità rispetto al 31 dicembre 2018. Nel corso del 2019 sono stati chiusi 4 contratti, di cui 2 per pensionamento e 2 per dimissioni. Inoltre sono stati sottoscritti 2 nuovi contratti di lavoro a tempo determinato per integrare parzialmente l'organico a seguito delle suddette cessazioni.

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

Si precisa che tale organico include 10 persone in distacco (di cui due parziali, comprensivi di un dirigente) al 31 dicembre 2019 (invariato rispetto al 31 dicembre 2018). In data 31 dicembre 2019 sono state sottoscritte 3 cessioni di contratto di lavoro a società appartenenti al gruppo Comune di Venezia di dipendenti precedentemente in distacco.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 22.599 (€ 19.942 nel 2018) e gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano ad € 17.159 (€ 22.334 nel 2018). Per un maggior dettaglio si rimanda all'apposita sezione dell'attivo patrimoniale e ai principi di redazione.

Nel corso del 2019 sono state effettuate svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante per € 116.813 a copertura del rischio di perdite su crediti verso controllante e verso clienti.

Accantonamenti per rischi

Non sono stati effettuati accantonamenti al fondo per oneri e rischi contrattuali su commesse e al fondo per oneri emergenti da controversie giuridiche in quanto si ritiene i fondi sia adeguati al livello di rischio.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 21.386 (€ 15.974 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
imposte di bollo	5.771	-5.255	516
imposta di registro	2.911	-1.595	1.316
diritti camerali	1.774	-708	1.066
abbonamenti riviste, giornali ecc.	4.222	72	4.294
minusvalenze di natura non finanziaria	769	12.747	13.516
altri oneri di gestione	527	151	678
totale	15.974	5.412	21.386

Proventi e oneri finanziari

	proventi diversi dai dividendi
da imprese controllanti	1.362.894
da altri	82.135
totale	1.445.029

Altri proventi finanziari

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di € -63.879.

Nel dettaglio, si tratta per € 13.723 di proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni (di cui € 8.124 per proventi da attualizzazione), per € 19.034 di proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante e per € 1.412.271 di proventi diversi dai precedenti (€ 49.377 sostanzialmente per interessi attivi su depositi bancari ed € 1.362.894 da interessi attivi su crediti verso controllanti, ossia dalla quota parte di interessi per dilazione di pagamento sugli interventi per i quali la società ha sottoscritto dei mutui pluriennali).

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di € -60.119. Trattasi per € 1.362.894 da interessi passivi sui citati mutui garantiti dal Comune di Venezia, e per € 9.254 altri oneri.

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

	interessi e altri oneri finanziari
Altri	1.372.147
Totale	1.372.147

Ricavi di entità o incidenza eccezionali

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, si segnala che non sono stati registrati nel 2019 ricavi di entità o di incidenza eccezionali.

Costi di entità o incidenza eccezionali

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, si segnala che non sono stati sostenuti nel 2019 costi di entità o incidenza eccezionali.

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	imposte correnti	imposte relative a esercizi precedenti	imposte differite	imposte anticipate	proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale
Ires	3.853	0	0	-4.864	
Irap	8.502	0	0	0	
totale	12.355	0	0	-4.864	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	4.640	0
totale differenze temporanee imponibili	0	0
differenze temporanee nette	-4.640	0
B) effetti fiscali		
fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-13.231	-1.523
imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-4.864	0
fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-18.095	-1.523

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	16.067	20.269	36.336	24,00	8.721	0	0
altre svalutazioni e accantonamenti indeducibili	39.062	0	39.062	24,00	9.375	3,90	1.523

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	3.018.913	-106.354	2.912.559	24,00	701.174	0	0

	esercizio corrente - ammontare	esercizio precedente - ammontare
perdite fiscali:		
- dell'esercizio	-97.354	-93.552
- di esercizi precedenti	3.018.913	3.112.465
totale perdite fiscali	2.921.559	3.018.913
perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	0	0

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

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

descrizione	IRES	IRAP
risultato prima delle imposte risultante da bilancio	81.317	
crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	0	
risultato prima delle imposte	81.317	
valore della produzione al netto delle deduzioni		125.249
onere fiscale teorico (aliquota base)	19.516	4.885
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	0
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	36.336	0
rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	0	0
rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	(14.533)	0
differenze permanenti che non si riverteranno negli esercizi successivi	18.572	92.743
imponibile fiscale	121.692	217.992
utilizzo perdite fiscali pregresse	97.354	
imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	24.338	
imposte correnti (aliquota base)	5.841	8.502
abbattimenti per agevolazioni fiscali	1.988	0
imposte correnti effettive	3.853	8.502

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
Quadri	10
Impiegati	37
totale dipendenti	48

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori e i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del Codice civile. Si segnala che non risultano compensi ad amministratori e sindaci che rappresentano quote di partecipazione agli utili. Nel paragrafo successivo è evidenziato il solo compenso corrisposto a titolo di revisione.

	amministratori	sindaci
Compensi	36.408	37.786

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti il compenso corrisposto al revisore in carica da luglio 2018:

	valore
revisione legale dei conti annuali	11.440
totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	11.440

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Si porta comunque a conoscenza che la società, nell'ambito delle attività di gestione e amministrazione della residenza, svolge per alcuni condomini di proprietà del Comune di Venezia il ruolo di amministratore, curando direttamente i conti correnti intestati al condominio. A fine esercizio i saldi dei conti intestati ai condomini ammontavano ad € 6.357.

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 eventualmente 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	fornitura servizi; distacchi	123.405	8.402	0
Ive immobiliare veneziana	finanziamento	0	0	116.000
Venis spa	fornitura servizi	12.338	5.000	0
Veritas spa	fornitura servizi, distacchi; altro	863.851	1.099.553	0
Comune di Venezia	fornitura servizi	38.953.320	23.875.408	0
Avm spa	fornitura servizi	36.202	1.393	0
Actv spa	fornitura servizi	0	526	0
Fondazione Agenzia Sviluppo Venezia	fornitura servizi	418	0	0
Ivssp	fornitura servizi	24.000	68.494	0
Vega scarl	fornitura servizi	66.845	8.394	0
Vela spa	fornitura servizi	0	0	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	0	0	33.971	0	1.239	26.335
Ive immobiliare veneziana	0	0	0	0	0	0
Venis spa	11.580	0	19.303	0	0	0
Veritas spa	499.990	1.072	986.966	131.600	0	465.451
Comune di Venezia	23.320.259	0	0	0	0	160.000
Avm spa	0	0	7.000	0	0	71.061
Actv spa	0	0	0	0	0	0
Fondazione Agenzia Sviluppo Venezia	0	0	0	0	0	0
Ivssp	18.000	0	0	0	0	0
Vega scarl	0	0	14.869	0	0	26.151
Vela spa	60.000	0	0	0	0	0

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

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

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

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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:

- all'inizio del 2020 il socio Comune di Venezia ha deliberato la prosecuzione degli affidamenti in essere fino al 31 dicembre 2020;
- a seguito della diffusione del virus COVID 19, il Consiglio dei Ministri il 31 gennaio u.s. ha deliberato la situazione di emergenza sanitaria nazionale a cui è seguita una serie di ordinanze che limitano la mobilità dei cittadini, definiscono la riduzione delle attività economiche, impongono prassi igienico – sanitarie, senza che ad oggi sia possibile stabilirne un termine preciso. Tutto ciò impedisce, al momento in cui si scrive e con l'epidemia in corso, di sviluppare credibili previsioni in ordine all'evoluzione dell'esercizio. Le ricadute in termini economici che la società subisce a causa dell'interruzione di tutti i cantieri da marzo 2020 sono già oggi di pesante entità.

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

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice civile si espone il prospetto riepilogativo dei dati essenziali del conto economico e dello stato patrimoniale dell'ultimo rendiconto disponibile (bilancio consuntivo 2018 confrontato con il 2017) del Comune di Venezia, in quanto ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, approvato con deliberazione consigliere n. 28 del 30 aprile 2019.

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

Stato Patrimoniale

	ultimo esercizio	esercizio precedente
data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2018	31/12/2017
B) immobilizzazioni	1.665.436.002	1.609.162.306
C) attivo circolante	418.058.667	370.728.502
D) ratei e risconti attivi	276.992	214.101
totale attivo	2.083.771.661	1.980.104.909
A) patrimonio netto		
capitale sociale	900.386.109	813.846.891
totale patrimonio netto	900.386.109	813.846.891
B) fondi per rischi e oneri	96.788.392	96.388.971
D) debiti	510.415.031	527.950.476
E) ratei e risconti passivi	576.182.129	541.918.571
totale passivo	2.083.771.661	1.980.104.909

Conto Economico

	ultimo esercizio	esercizio precedente
data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2018	31/12/2017
A) valore della produzione	674.649.086	663.009.559
B) costi della produzione	627.446.485	637.701.421
C) proventi e oneri finanziari	19.022.325	29.886.435
D) rettifiche di valore di attività finanziarie	5.662.973	851.789
imposte sul reddito dell'esercizio	6.692.169	5.399.059
utile (perdita) dell'esercizio	65.195.730	50.647.303

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società non ha ricevuto alcuna sovvenzione.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del Codice civile, si propone di destinare l'utile di esercizio pari ad € 73.826 per € 3.691 a riserva legale, e per € 70135 a riserva facoltativa.

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

L'Organo amministrativo

Il Presidente Arch. Nicola PICCO

INSULA SPA
sede Santa Croce 489 - 30135 Venezia
capitale sociale euro 3.706.000 i.v.
registro imprese Venezia, codice fiscale e partita Iva 02997010273
REA VE-271927
direzione e coordinamento del “Comune di Venezia”
codice fiscale 00 339 370 272

Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

All'Assemblea degli azionisti della società INSULA Spa

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

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

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

Abbiamo preso visione della relazione dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

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

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c..

I risultati della revisione legale del bilancio sono contenuti nella relazione rilasciata senza rilievi dal revisore, dott. Alessandro Trevisan, in data 9 aprile 2020.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il collegio propone agli azionisti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dagli amministratori.

Venezia, 10 aprile 2020

Callegaro dott. Achille (Presidente)

Cagnin dott. Pierpaolo (Sindaco Effettivo)

Parisotto dott.ssa Pamela (Sindaco Effettivo)

RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE

AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

All'Azionista di INSULA S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società INSULA S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione.

Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

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

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

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

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

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

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi



probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della INSULA S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

Venezia, 9 aprile 2020

Alessandro Trevisan

