
Insula

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

bilancio 2016

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 20° esercizio

bilancio 2016

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016, 20° esercizio

Insula spa

Insula

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

041 2724354

041 2724244 fax

www.insula.it

info@insula.it

segreteria.insula@pec.it

sede operativa e legale

Santa Croce 489

30135 Venezia

capitale sociale euro 3.706.000

interamente versato

registro imprese Venezia,

codice fiscale e partita Iva 02997010273

REA VE-271927

indicazioni ex art. 2497 bis CC

“Comune di Venezia”

codice fiscale 00 339 370 272

Consiglio di amministrazione

presidente

Paolo Maria Chersevani

consigliere

Andrea Razzini

Collegio sindacale

presidente

Achille Callegaro

sindaci effettivi

Pierpaolo Cagnin

Pamela Parisotto


sindaci supplenti

Daniele Granzotto

Francesca Lepscky

Sommario

5	Relazione sulla gestione e sul governo societario
6	Attività operativa
6	Infrastrutture ed edilizia
6	<i>Lavori e progetti</i>
17	<i>Manutenzioni</i>
19	Residenza pubblica
19	<i>Lavori e progetti</i>
21	<i>Manutenzioni</i>
23	Servizi
23	<i>Gestione e amministrazione residenza</i>
23	<i>Gestione amministrativa condomini</i>
24	<i>Riscossioni</i>
24	<i>Gestione sottosuolo</i>
26	<i>Service</i>
28	<i>Altre attività</i>
30	Altri servizi generali
30	<i>Appalti</i>
33	<i>Comunicazione e relazioni esterne</i>
35	<i>Relazioni con il pubblico – Urp</i>
37	<i>Personale e organizzazione</i>
38	<i>Sistema di gestione qualità</i>
39	Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e controllate dalla controllante
40	Evoluzione prevedibile della gestione
42	Relazione sulle prospettive economico-finanziarie
43	Gestione economica, finanziaria e patrimoniale
51	Bilancio al 31 dicembre 2016
52	Stato patrimoniale
54	Conto economico
55	Rendiconto finanziario
57	Nota integrativa
58	Redazione, struttura e contenuto del bilancio
59	Principi contabili e criteri di valutazione
63	Illustrazione delle principali voci dello stato patrimoniale
63	Attivo
69	Passivo
75	Illustrazione delle principali voci del conto economico
82	Altre informazioni
84	Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
85	Relazione del Collegio sindacale
89	Deliberazioni dell'Assemblea degli azionisti



Relazione sulla gestione

Attività operativa

Infrastrutture ed edilizia

Lavori e progetti

Lavori conclusi

- **Calle lunga Santa Caterina, risanamento igienico sanitario** situata nel sestiere di Cannaregio, è stata oggetto negli ultimi anni di diverse segnalazioni di intasamenti fognari. A causa della scarsità di finanziamenti, gli interventi si erano limitati all'esecuzione di espurghi localizzati, senza però poter intervenire con un'opera di risanamento complessivo. Con questo stanziamento, si è proceduto invece a un intervento radicale di risanamento igienico sanitario della linea fognaria. I lavori hanno visto la riattivazione e l'ottimizzazione dei gatoli e il mantenimento dell'attuale sistema di raccolta e trasporto, il restauro dei gatoli con il risanamento strutturale e l'impermeabilizzazione.
- **Calle Seconda Saoneri, risanamento igienico sanitario** situata a San Polo, è stata oggetto di diverse segnalazioni di intasamenti fognari. A causa della scarsità di finanziamenti, gli interventi si erano limitati all'esecuzione di espurghi localizzati, senza però poter intervenire con un'opera di risanamento complessivo. Con questo stanziamento, si è proceduto invece a un intervento radicale di risanamento igienico sanitario della linea fognaria. I lavori hanno visto la riattivazione e l'ottimizzazione dei gatoli e il mantenimento dell'attuale sistema di raccolta e trasporto, il restauro dei gatoli con il risanamento strutturale e l'impermeabilizzazione.
- **Scavo rii in umido Venezia est** si tratta del progetto per lo scavo "in umido" di alcuni rii veneziani, attività ferma da molti anni per la mancanza di finanziamenti dedicati. Nello specifico, sono stati interessati dallo scavo alcuni rii molto trafficati: rio de la Panada, parte di rio Widman e quasi tutto rio del Batelo. Lo scavo in umido – ossia in presenza di acqua – permette di asportare gran parte dei fanghi depositati con tempi e costi molto minori, senza posare palancolati e senza mettere in asciutto il rio, cosa che può comportare inconvenienti sull'integrità dei fabbricati ma che è necessaria quando il rio abbisogna di manutenzione straordinaria. L'intervento in oggetto consisteva nello scavo del fango depositato sul fondo fino al raggiungimento della quota -1,7 m sullo zero di Punta Salute. Lo scavo è stato effettuato mediante benne, poste su barconi, ed è stato limitato alla sola fascia centrale del canale per non danneggiare i muri di sponda. Il volume totale di fango asportato è stato di circa 3200 mc.
- **Scavo rii in umido Venezia ovest** si tratta del progetto per lo scavo "in umido" di alcuni rii veneziani, attività ferma da molti anni per la mancanza di finanziamenti dedicati. Nello specifico, sono stati interessati dallo scavo dei rii molto trafficati: rio di San Nicolò dei Mendicoli e parte dei rii di Santa Maria Maggiore, de la Cazziola, di Santa Marta. Lo scavo in umido – ossia in presenza di acqua – permette di asportare gran parte dei fanghi depositati con tempi e costi molto minori, senza posare palancolati e senza mettere in asciutto il rio, cosa che può comportare inconvenienti sull'integrità dei fabbricati ma che è necessaria quando il rio abbisogna di manutenzione straordinaria. L'intervento in oggetto consisteva nello scavo del fango depositato sul fondo fino al raggiungimento della quota -1,7 m sullo zero di Punta Salute. Lo scavo è stato effettuato mediante benne, poste su barconi, ed è stato

limitato alla sola fascia centrale del canale per non danneggiare i muri di sponda. Il volume totale di fango asportato è stato di circa 2600 mc.

- **Ponte Manin, rifacimento selciato** l'intervento riguardava il rifacimento della pavimentazione di ponte Manin con l'obiettivo di diminuire il pericolo d'inciampo. La pavimentazione precedente era in asfalto con una serie di discontinuità e rappezi che rendevano insidioso il suo attraversamento, tanto che negli ultimi anni si erano registrate numerose cadute di passanti. È stato perciò sostituito il piano di calpestio precedente con lastre di trachite.
- **Venezia recuperi altimetrici selciato** si tratta della manutenzione, in alcune aree della città, delle pavimentazioni in stato di degrado per eliminare alcune depressioni localizzate nel selciato pubblico e consentire il transito pedonale in modo più agevole in occasioni di eventi di pioggia consistenti o in seguito a maree sostenute. Sono stati individuati circa 400 mq di pavimentazione, distribuiti in più di 20 punti in centro storico, maggiormente soggetti ad allagamenti a causa di queste imperfezioni altimetriche. Il cantiere ha preso il via da rio Marin per poi spostarsi nelle direttrici principali del centro storico, dove si concentra il maggior afflusso pedonale: piazzale Roma, Scalzi, strada Nuova, Santi Apostoli, San Bartolomeo e Rialto; piazzale Roma, Santa Margherita, San Barnaba, Accademia, Santo Stefano, Piazza San Marco; piazzale Roma, Tolentini, San Rocco, Frari, San Polo, Rialto; Mercerie a San Marco.
- **Piazza San Marco, sistemazione dissesti** l'obiettivo principale era la messa in sicurezza della pavimentazione della piazza, per ridurre il rischio d'inciampo e di caduta rendendo il passaggio pedonale più agevole. La pavimentazione, nonostante le caratteristiche di resistenza e durezza dei materiali utilizzati (trachite e pietra d'Istria), presentava evidenti segni di danneggiamento e usura tali da richiedere un sollecito intervento di messa in sicurezza delle situazioni ritenute più critiche. Gli elementi che presentavano maggiori segni di degrado sono stati fotografati, catalogati e numerati e sono stati oggetti di un intervento di restauro conservativo.
- **Santa Maria Elisabetta al Lido, opere di urbanizzazione e arredo urbano** si tratta dell'ultimo lotto del progetto generale approvato dal commissario straordinario al moto oneroso Massimo Cacciari, destinato a una "migliore mobilità" del Lido e finanziato dalla Banca europea per gli investimenti (Bei) sulla base del *Piano degli investimenti* elaborato dal Comune di Venezia. Tali opere erano articolate in più ambiti: costruzione del nuovo marginamento avanzato di 15 m verso la laguna a Santa Maria Elisabetta e della piastra del nuovo terminal; realizzazione del nuovo terminal, adeguamento del sistema fognario nell'area di Santa Maria Elisabetta e afferenti al bacino del Gran Viale; urbanizzazione e conseguente arredo urbano nell'area di Santa Maria Elisabetta e in Gran Viale. La realizzazione delle necessarie urbanizzazioni (nel Gran Viale il sistema di caditoie e tubazioni per il collettamento delle acque meteoriche, le tubazioni dell'acquedotto, i cavidotti per il cablaggio) costituiva, in sintesi, l'occasione per completare la sistemazione di tutte le infrastrutture e degli arredi del piazzale (rialzato a +1,55 m rispetto allo zero mareografico), del Gran Viale, della riviera Santa Maria Elisabetta e delle aree limitrofe (vie Isola di Cerigo, Corfù e Perasto). In particolare, il progetto è stato redatto sulla base delle indicazioni fornite dall'amministrazione comunale tese a: migliorare la viabilità automobilistica e pedonale; razionalizzare e concentrare i servizi di trasporto in piazzale Santa Maria Elisabetta; riorganizzare le fermate dei mezzi di trasporto pubblico; regolare i parcheggi per auto e cicli; risanare le reti fognarie e il sottosuolo; riordinare e migliorare il verde pubblico arboreo e arbustivo; mantenere tutti gli elementi di pregio esistenti. I lavori, iniziati nell'ottobre 2013, hanno coinvolto la riviera per poi spostarsi nel piazzale e proseguire con la posa, sull'asse del Gran Viale, della nuova condotta principale dell'acquedotto per mezzo di scavi fino a una profondità di 1,5 m e il posizionamento di circa 600 m di tubazioni. Nel luglio 2014, dopo il fallimento dell'impresa che si era aggiudicata l'appalto, i lavori sono stati interrotti e sono state eseguite solo delle opere di messa in sicurezza della pavimentazione. Insula, così come previsto dal *Codice degli appalti*, ha espletato le necessarie procedure per l'assegnazione alla successiva ditta in graduatoria. A ottobre 2014, sono quindi ripartiti i lavori con la realizzazione del

pontile per l'approdo dei taxi, il completamento del piazzale e, a stralci, il Gran Viale. Nel corso del 2015 è stata approvata la seconda variante di progetto tesa alla massima conservazione delle alberature presenti, come richiesto dal commissario straordinario del Comune. Successivamente, l'amministrazione comunale di nuovo insediamento ha richiesto ulteriori modifiche al progetto relative prevalentemente alla disposizione e al numero dei parcheggi e delle fermate autobus, nonché altri aspetti più di dettaglio, che hanno comportato la redazione di una nuova perizia di variante, presentata alla fine del 2015. Nel 2016 sono stati ultimati tutti i lavori.

- **Lungomare D'Annunzio, asfaltatura** si tratta della manutenzione ordinaria del lungomare D'Annunzio al Lido di Venezia, nell'area che dal piazzale Bucintoro si estende in direzione nord-est per circa 600 m, raggiungendo l'ex Ospedale al mare. L'obiettivo era di eliminare le irregolarità lungo i piani viari che potevano concorrere a precludere l'incolumità pubblica, soprattutto a causa della presenza degli apparati radicali che hanno nel tempo sollevato l'asfalto generando delle significative irregolarità al manto stradale. È stato inoltre favorito lo smaltimento delle acque piovane che ristagnavano sulla sede stradale per via della perdita dei livelli e della mancanza di una rete di caditoie sul lato a ponente.
- **Lungomare Marconi, asfaltature e messa in sicurezza** l'intervento ha riguardato circa 1000 m del lungomare Marconi, dal piazzale Bucintoro al piazzale del Casinò, in direzione sud-ovest. Ciò che maggiormente necessitava di manutenzione era la sede carrabile lato edifici, con situazioni di degrado concentrate principalmente su bordo strada, con gli apparati radicali che creavano delle significative irregolarità al manto stradale. L'intervento di manutenzione è consistito nell'eliminazione di tutte quelle situazioni che potevano essere fonte di preclusione al libero transito carrabile e pedonale con il conseguente ripristino della sede stradale, salvaguardando l'apparato radicale degli alberi.
- **Alberoni, manutenzione idraulica e asfaltature** è la manutenzione della strada dei Bagni Alberoni e di una porzione di via della Droma al Lido di Venezia, con la posa *ex novo* di una rete di caditoie sulla linea di scarico delle acque bianche esistente sul lato nord della carreggiata dei Bagni Alberoni. La rotonda della strada dei Bagni presentava in più punti uno stato di degrado avanzato del manto stradale e difficoltà nello smaltimento delle acque meteoriche sul margine nord. Così pure per strada della Droma, che evidenziava in alcuni punti un asfalto degradato e cedimenti localizzati, probabilmente dovuti al passaggio di mezzi pesanti diretti al ferry boat che conduce a Pellestrina. Si trattava, quindi, di aree degradate con una forte usura del manto stradale, cedimenti e irregolarità. Le nuove asfaltature e la realizzazione della linea di scarico, che serve a smaltire le acque piovane che prima ristagnavano al suolo, contribuiscono a migliorare l'aspetto generale delle aree.
- **Via Mocenigo al Lido, asfaltatura** tra le varie aree che sono risultate degradate nell'indagine conoscitiva riguardante le pavimentazioni bituminose dell'intero territorio comunale vi è anche via Mocenigo. Vista la presenza di varie depressioni, sono stati eseguiti interventi localizzati per il risanamento della sovrastruttura stradale.
- **via Doge Michiel al Lido, messa in sicurezza** è il rifacimento di un tratto di pavimentazione in salizzoni di trachite in via doge Michiel nell'area di attraversamento con via Lepanto, nel tratto in cui quest'ultima è prevalentemente area pedonale (dal Gran viale a via Dandolo). L'intervento era necessario poiché il piano viabile presentava un gran numero di lastre isolate dal sottofondo, disconnesse, fessurate e rotte, con più rappezzi in conglomerato bituminoso e chiusini e caditoie non più complanari con il piano di calpestio.
- **Area del mercato al Lido, asfaltatura** la scelta dei sedimi stradali su cui intervenire è stata fatta sulla scorta di un'indagine conoscitiva sull'intero territorio comunale. Tale indagine ha tenuto in considerazione principalmente lo stato di degrado delle pavimentazioni bituminose in stretta relazione con l'importanza delle strade esaminate all'interno del tessuto urbano. Tra le varie aree è risultata in stato di degrado anche l'area, molto frequentata, dove si svolge il mercato del Lido (riva Corinto, fronte laguna), che è stata oggetto di interventi localizzati per il risanamento del manto d'usura stradale.

- **Piazzetta Pola al Lido, messa in sicurezza** situata alla confluenza di via Sebastiano Caboto, via Giovanni Caboto e via Fra Mauro, in posizione tangente rispetto al lungomare Gabriele D'Annunzio, la piazzetta necessitava principalmente d'interventi di messa in sicurezza e manutenzione della sede carrabile, dove si riscontravano diffuse situazioni di degrado del manto stradale con depressioni dell'asfalto che interessavano le caditoie per le acque piovane. I lavori sono stati eseguiti per ridurre, fino a eliminare mediante interventi di manutenzione ordinaria, le irregolarità presenti lungo i piani viari che potevano concorrere a precludere l'incolumità pubblica.
- **Lido asfaltature diffuse** è l'intervento di manutenzione delle pavimentazioni bituminose che si presentavano in avanzato stato di degrado. Nelle vie Sandro Gallo, Malamocco, Alberoni, Aquileia e dell'Ospizio Marino sono stati eseguiti interventi localizzati per il risanamento della sovrastruttura stradale.
- **Via della Vigna a Burano, realizzazione pavimentazione** è l'intervento di ripavimentazione con porfido ad opera incerta di un ramo di via della Vigna a Burano, una superficie di circa 200 mq precedentemente pavimentata in calcestruzzo, con vari rappezzi e in una situazione di accentuato degrado.
- **Ponte Lungo a Burano, manutenzione straordinaria giunti** si tratta di un ulteriore finanziamento per la sistemazione delle giunzioni delle nuove travi del ponte. I lavori hanno visto la fornitura e posa delle barre, delle staffe e della bulloneria in acciaio di collegamento delle travi e del loro fissaggio alle sottotravi di collegamento con le cavallette di fondazione.
- **Fondamenta Vetrai a Murano, manutenzione diffusa** lavori per il ripristino di cedimenti, avvallamenti e bassure nelle fondamenta Da Mula, Dei Vetrai e Colonna, pavimentate in masegni di trachite, posati a giunto fugato, o in porfido ad opera incerta.
- **Pellestrina gestione collettore** comprende le necessarie attività di manutenzione e rinnovo del sistema di gestione (impianti di sollevamento con pompe, valvole pneumatiche di collegamento di chiusura verso la laguna, impianto di sfioro per sollevare le acque piovane verso la laguna) realizzato per garantire la sicurezza idraulica dell'isola in pendenza del completamento dell'intera rete fognaria, ermetica rispetto alla laguna. Si prevedeva, infatti, che la durata delle diverse parti del sistema dovesse essere di circa una decina d'anni, ma tale sistema dovrà invece essere mantenuto in funzione molto più a lungo, visto il mancato finanziamento dei rimanenti lotti di fognatura. Su tutte le strutture civili quali fabbricati, recinzioni, vasche e apparecchiature (pompe, sistemi di fine corsa per valvole e paratoie, motori elettrici, riduttori, trasmissioni, supporti, cuscinetti a sfere o a rulli, compressori d'aria, autoclavi, griglie, strumenti, quadri elettrici, gruppi di continuità e motopompe ausiliarie, impianti di messa a terra) sono stati eseguiti ammodernamenti sia tecnici, sia funzionali, ma anche attività di manutenzione ordinaria e straordinaria programmata, affrontando anche gli imprevisti che si sono presentati nell'esecuzione del cantiere. In particolare, l'appalto si è concentrato nella manutenzione straordinaria delle stazioni di Portosecco, con il completo rifacimento degli impianti SF1, SF2 e CP1, allo scopo di consegnarli alla società Veritas per la futura gestione ordinaria.
- **Scuola Morosini palazzo Priuli, completamento Cpi** i lavori rientravano all'interno delle opere residue ancora necessarie per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi (Cpi) di palazzo Priuli, nel sestiere di Santa Croce. Il palazzo storico, con vincolo monumentale e con molteplicità d'uso, si sviluppa su quattro piani, oltre a un mezzanino e un sottotetto, ed è stato interessato da precedenti interventi finalizzati alla messa a norma generale dell'edificio e degli impianti, per soddisfare compiutamente anche il requisito di sicurezza al fuoco e di prevenzione incendi. Con questo intervento è stato realizzato l'allaccio dell'impianto di spegnimento della scuola alla rete idrica antincendio cittadina gestita da Veritas congiuntamente a una serie di lavori di manutenzione straordinaria dovuta ad obsolescenza e a degrado di elementi tecnici.
- **Forte Marghera, centro studi stralcio 1 lotto 2** avviato a marzo, l'intervento individuava i lavori necessari al completamento del restauro dell'edificio 1 del complesso di Forte

Marghera con riconversione funzionale per ospitare il Centro studi delle architetture militari con uffici, sala riunioni sala di consultazione/biblioteca aperta al pubblico. L'edificio è ubicato sul percorso principale di distribuzione interna di Forte Marghera e riveste un valore storico-testimoniale notevole perché integra nella propria struttura, come basamento, il ponte a tre campate (ad arco a tutto sesto) edificato nel 1589 sul vecchio sedime del fiume Marzenego per garantire il collegamento dell'antico "borgo di Margera". In epoca austriaca (1857) il ponte cinquecentesco, privato delle rampe stradali e ridotto alle attuali tre campate a volta, è stato trasformato in deposito per la conservazione della polvere da sparo con il tamponamento delle tre arcate, un orizzontamento della parte sommitale con realizzazione di un terrapieno di protezione. L'edificio, così com'è oggi, è l'esito di una ulteriore modifica realizzata nei primi del Novecento, in epoca italiana, con l'elevazione di un piano sulla struttura d'impalcato dell'antico ponte a uso uffici.

Sul fronte dell'accessibilità, per giungere all'abbattimento delle barriere architettoniche, è stato realizzato un ascensore, ospitato all'interno di una nuova torre, volutamente autonoma rispetto all'edificio storico. Sono stati eseguiti lavori per rispondere ai requisiti dettati dalle mutate esigenze d'uso del fabbricato, con particolare attenzione rivolta all'integrazione dei nuovi impianti nel massimo rispetto delle preesistenze e alla valorizzazione degli elementi tecnici e di rivestimento storici senza un pregiudizio di valore ma con l'intento di dare visibile documento delle note successioni di finitura attuate dai militari nel corso della vita del manufatto. Sono stati eseguiti interventi puntuali di consolidamento delle murature e opere di restauro/ripristino degli intonaci esterni, il recupero delle superfici verticali interne, della pavimentazione interna di marmette esistente, il restauro dei serramenti finestra e degli scuri esterni e il rifacimento dei mancanti. Realizzati inoltre l'isolamento termico della copertura e un ulteriore servizio igienico (in aggiunta a quelli realizzati nel corso del lotto 1, per gli utenti della sala di consultazione), a disposizione del personale del Centro studi.

■ TABELLA 1A

Cantieri conclusi nel 2016, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	Commessa	importo lavori	inizio cantiere	fine cantiere
interventi puntuali				
PA.00725	calle longa Santa Caterina risanamento	77	settembre 2016	dicembre 2016
PA.00726	calle seconda dei Saoneri risanamento	91	settembre 2016	dicembre 2016
PA.00718	scavo rii in umido Venezia est	170	settembre 2016	dicembre 2016
PA.00719	scavo rii in umido Venezia ovest	134	settembre 2016	dicembre 2016
PA.00730	ponte Manin rifacimento selciato	38	ottobre 2016	dicembre 2016
altri interventi				
PA. 00728	Venezia recuperi altimetrici selciato	80	ottobre 2016	dicembre 2016
PA.00767	piazza San Marco sistemazione dissesti	37	novembre 2016	dicembre 2017
PA.00485	Lido urbanizzazione e arredo urbano	6.759	gennaio 2014	maggio 2016
PA.00715	lungomare D'Annunzio asfaltatura	141	novembre 2016	dicembre 2016
PA.00716	lungomare Marconi asfaltatura	37	novembre 2016	dicembre 2016
PA.00717	Alberoni manutenzione idraulica e asfaltatura	85	ottobre 2016	dicembre 2016
PA.00763	via Mocenigo asfaltatura	28	dicembre 2016	dicembre 2016
PA.00764	via Doge Michiel messa in sicurezza	28	dicembre 2016	dicembre 2016
PA. 00765	area mercato Lido asfaltatura	27	dicembre 2016	dicembre 2016
PA.00769	piazzetta Pola messa in sicurezza	28	dicembre 2016	dicembre 2016
PA.00720	Lido asfaltature diffuse	444	settembre 2016	dicembre 2016
PA.00731	via della Vigna realizzazione pavimentazione	32	novembre 2016	dicembre 2016
PA.00766	ponte Lungo manutenzione giunti	7	dicembre 2016	dicembre 2016
PA.00732	fondamenta Vetrai manutenzione	48	ottobre 2016	dicembre 2016
IG.00520	Pellestrina gestione collettore 2012	303	settembre 2015	luglio 2016

■ **TABELLA 1B**

Cantieri conclusi nel 2016, settore edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	Commessa	importo lavori	inizio cantiere	fine cantiere
	restauro scuole			
RS.00768	scuola palazzo Priuli completamento Cpi	20	dicembre 2016	dicembre 2016
	interventi di recupero			
RC.00694	Forte Marghera centro studi, stralcio 1 lotto 2	313	marzo 2016	dicembre 2016

Lavori in corso

- **Pellestrina gestione collettori** si tratta di un finanziamento *ad hoc* per la manutenzione dei collettori, degli impianti di rilancio e delle stazioni di sollevamento di Pellestrina, Porto-secco e San Pietro in Volta. L'intervento comprende la gestione e la manutenzione ordinaria e programmata dei collettori principali, degli impianti di rilancio e delle stazioni di sollevamento e sfioro (interventi su vasche, pompe, motopompe, valvole, motori, riduttori, cinghie, cuscinetti, compressori, autoclavi, griglie, strumenti, quadri elettrici, impianti di messa a terra oltre alla gestione di tutte le apparecchiature e dei fabbricati ad essi collegate). È stata eseguita la manutenzione straordinaria programmata e straordinaria imprevista degli impianti di rilancio e delle stazioni di sollevamento e sfioro (interventi relativi alle apparecchiature elettromeccaniche, all'impiantistica elettrica e idraulica, alle componenti meccaniche e di manovra, alle componenti di carpenteria che si rendano necessari per garantirne la funzionalità, evitare danni all'impianto o pregiudizio del buon funzionamento dello stesso o per migliorarne il rendimento funzionale). In particolare, le attività di manutenzione straordinaria si sono concentrate su due stazioni, una a Pellestrina e una a Porto Secco, e comprendevano interventi strutturali, adeguamenti tecnologici e di messa a norma degli impianti. L'intervento è stato completato a febbraio 2017.
- **Pavimentazioni Murano, interventi diffusi** constatato il degrado di alcuni tratti di pavimentazione, evidente anche dalle numerose segnalazioni dei cittadini, il Comune ha deciso di stanziare un finanziamento *ad hoc* per ripristinare cedimenti, dissesti, smottamenti e avvallamenti su singoli masegni o porzioni più vaste di pavimentazione.
- **Ponte Lungo a Burano, manutenzione** lungo circa 60 m, il ponte attraversa il canale di San Giacomo tra Mazzorbo e Burano e mette in collegamento fondamenta dei Squeri di Burano con fondamenta Santa Caterina di Mazzorbo. Negli ultimi tempi, l'amministrazione comunale aveva ricevuto numerose segnalazioni che ne evidenziavano lo stato di degrado e di pericolosità per il pubblico passaggio, manifestando uno stato di deterioramento avanzato nei 16 pali di fondazione lignei e in tutti i suoi elementi: il parapetto era fatiscente, le travi e sottotravi necessitavano di manutenzione, le parti in acciaio e la bulloneria erano in stato di palese esfoliamento, le tavole di calpestio sollevate in molti punti rendendone complesso il passaggio pedonale. La manutenzione del ponte ha visto la messa in sicurezza e il restauro complessivo di tutta la struttura prima che questa presentasse segni di cedimenti strutturali tali da comportarne la demolizione. Sono stati realizzati quattro nuovi pali di fondazione da posare a fianco e a rinforzo degli esistenti per la distribuzione del carico nel terreno; restaurate le travi esterne su cui è stato fissato il nuovo parapetto; posate le nuove tavole del piano di calpestio. I lavori sono stati completati a febbraio 2017.
- **Pellestrina manutenzione viaria diffusa** si tratta del rifacimento o ripristino della funzionalità delle pavimentazioni di strade, marciapiedi, calli e campielli di Pellestrina, ossia lavori di manutenzione ordinaria della superficie viabile pubblica, sia carrabile sia stradale. Gli interventi sulla pavimentazione sono di tipo esteso (ripristini di vaste superfici).
- **Pellestrina pista ciclabile** l'obiettivo è di mettere in collegamento la pista ciclabile "Ibrahim" con i tratti di pista ciclabile realizzati dal Magistrato alle acque sul lato laguna. Con questo nuovo intervento, in pratica, si rende possibile percorrere ben oltre metà dell'isola di Pellestrina in bicicletta, in condizioni di sostanziale tranquillità, adempiendo così in pieno alle indicazioni degli strumenti programmatori e pianificatori e raggiungendo l'obiettivo di incentivare un utilizzo sociale e turistico a ridotto impatto ambientale del litorale lagunare. L'area è caratterizzata in modo predominante dalla vista della laguna e dalla vegetazione erbacea e arbustiva, tra cui si riconoscono rovi, cannuce palustri e tamerici. Il nuovo tratto sarà lungo 1600 m e sarà ad uso sia dei ciclisti sia dei pedoni. Per permettere l'esecuzione dei lavori, che avranno una durata di circa cinque mesi, è stato necessario procedere con la pulizia preliminare delle aree a verde. Successivamente è stato posato un cavidotto per la predisposizione dell'illuminazione pubblica, effettuati gli scavi per portare il sottofondo stradale alle quote di progetto, posata una cordonata in legno nel tratto ter-

minale della pista, all'altezza del cantiere Actv, a protezione dal transito veicolare, ed effettuata la cilindratura e compattazione del sottofondo stradale. A causa delle basse temperature la posa della pavimentazione, in conglomerato ecologico drenante, è stata rinviata di qualche settimana.

- **Ex Conterie opere di bonifica lotto 3 e urbanizzazione lotto 1** a seguito di due progetti (urbanizzazione e bonifiche) inizialmente separati, sono stati avviati gli interventi che mirano a completare la bonifica dell'area delle ex Conterie contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, nell'ambito di un unico appalto. Di fatto, la mancanza del finanziamento per l'esecuzione delle bonifiche aveva bloccato il completamento dell'intervento di riqualificazione dell'area, impedendo anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie all'allacciamento dell'immobile Ater. Il progetto di bonifica, approvato nel 2001, era indirizzato a intervenire direttamente sulla sorgente di contaminazione, attraverso la rimozione della stessa nelle aree scoperte. Dopo l'approvazione di un'apposita variante, i lavori hanno previsto l'utilizzo di una diversa tecnologia d'intervento e diversi volumi di scavo: escludendo la totale asportazione della sorgente di contaminazione fino alla quota di -2 m e – secondo quanto previsto dall'art. 5 comma 1 del Dm 471/99 – consentendo di ridurre la profondità di scavo a -1 m, per la contemporanea realizzazione di idonee misure di sicurezza che garantiscono la tutela ambientale e sanitaria dell'area stessa. Contestualmente alle opere di bonifica, nello stesso appalto, è partita anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Per ottimizzare le attività di scavo e di rinterro, viene realizzata la posa dei sottoservizi contemporaneamente alle opere di scavo previste dalla bonifica in modo da concentrare le attività di asporto dei materiali e ottenere risparmi economici e temporali. Sono in corso di realizzazione le reti di fognatura nera e la rete di raccolta delle acque meteoriche, l'impianto di illuminazione pubblica e tutti i sottoservizi (acquedotto, gas, telefonia, cablaggio, energia elettrica e relative cabine). Il termine dei lavori è previsto per luglio 2017.
- **Forte Marghera centro studi, stralcio 2** avviato a marzo, l'intervento consiste nel restauro, con adeguamento funzionale e impiantistico, dell'edificio a pianta rettangolare identificato al numero 53 del piano di recupero di Forte Marghera, posto nelle vicinanze dell'ingresso. Situato nella cinta esterna "area Nord", con accesso da un percorso ortogonale a quello principale di attraversamento del forte, l'edificio è stato costruito dai militari tra il 1900 e il 1940. Lungo 86 m, l'edificio ha struttura portante a capannone con pilastri di muratura lungo i lati maggiori dell'edificio e copertura a capriate lignee. L'edificio è destinato a ospitare il Centro studi sulle architetture militari. Ospiterà due sale da conferenza, una da 100 e una da 35 posti con annesso locale per traduttori, una sala di consultazione multimediale per nove postazioni, un locale portineria e accoglienza, otto uffici con annessa sala riunione, depositi e locali tecnici per gli impianti; due blocchi servizi igienici completi di servizi per disabili sono stati organizzati per essere fruibili anche indipendente. Nel 2016 sono stati eseguiti e completati i lavori in copertura (strutture e impalcato con isolante e rivestimento in coppi), il rinforzo strutturale delle fondazioni e dei pilastri, completata la realizzazione delle nuove pareti interne (divisori e portanti), la predisposizione degli impianti elettrici e termici, i sottofondi, il nuovo pavimento continuo; è stata realizzata la nuova fossa settica previo intervento di bonifica bellica. Il completamento dei lavori è previsto nel primo semestre del 2017.
- **Manutenzione diffusa impianti sportivi** si tratta delle attività di manutenzione necessarie al funzionamento dei 47 impianti sportivi comunali (18 a Venezia, 19 al Lido e Pellestrina e 10 nelle altre isole): campi da calcio, campi rugby e centri sportivi, bocciodromi, palasport e palestre, piscine e, per la prima volta, remiere e centri velici. Sono stati eseguiti interventi indifferibili o programmati di manutenzione. Ai lavori urgenti necessari per la risoluzione di guasti, la sistemazione di coperture, di impianti elettrici e idraulici, di recinzioni, si sono sommati interventi tesi al miglioramento qualitativo per il mantenimento della pratica sportiva già esercitata. Nel 2016 sono stati sviluppati e conclusi i seguenti cantieri: coperture campo da gioco e

lobby alla bocciola San Sebastiano; sistemazione irrigatori campo calcio/rugby ai Bacini; lampade al palazzetto Gianquinto di Castello e fornitura nuovo trabattello a norma; impianto di illuminazione campo da calcio San Pietro in Volta; impianto acqua calda per docce nel palazzetto Leo Perziano di Murano; rialzo recinzioni e manutenzione su torri faro e lampade al campo da calcio Herrera al Lido di Venezia; rifacimento docce dello spogliatoio donne alla remiera e palestra San Marco al Lido di Venezia. Sviluppato anche il progetto per la copertura della bocciola di Murano, intervento programmato per l'inizio del 2017.

■ TABELLA 2A

Cantieri in corso nel 2016, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	Commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2016
IG.00723	Pellestrina gestione collettori	124	novembre 2016	gennaio 2017	79
PA.00721	pavimentazioni Murano interventi diffusi	221	settembre 2016	marzo 2017	66
PA.00724	ponte Lungo manutenzione	89	ottobre 2016	febbraio 2017	74
PA.00727	Pellestrina manutenzione viaria diffusa	191	novembre 2016	gennaio 2017	95
PA.00729	Pellestrina pista ciclabile	171	novembre 2016	marzo 2017	41

■ TABELLA 2B

Cantieri in corso nel 2016, settore edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	Commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2016
RC.00601	ex Conterie bonifica lotto 3	1635	aprile 2016	luglio 2017	25
RC.00633	ex Conterie urbanizzazione lotto 1	698	aprile 2016	luglio 2017	30
RC.00700	Forte Marghera centro studi stralcio 2	781	marzo 2016	ottobre 2017	67
PA.00697	impianti sportivi manutenzione diffusa	87	luglio 2016	febbraio 2017	81

Progetti

- **Urbanizzazione e arredo urbano al Lido** si tratta di un'ulteriore variante richiesta dal Comune per la sistemazione dei parcheggi in linea in Gran Viale Santa Maria Elisabetta.
- **Ex Conterie fabbricato B lotto 1 stralcio 2** il progetto rientra nell'ambito della variante al Prg per le ex Conterie di Murano e parte dalla diminuita richiesta abitativa nell'isola di Murano rispetto a quanto previsto sia nell'atto di indirizzo della Giunta comunale 31/2010, sia nella successiva delibera di approvazione del progetto preliminare del Consiglio comunale 9/2012 che ha cambiato la destinazione d'uso dell'edificio, da residenza universitaria a residenza per affitti sociali, chiedendo di sviluppare le fasi successive di progetto portando il numero di alloggi da 24 a 32.

Il progetto definitivo approvato in Giunta riguarda la riconversione e restauro dell'edificio B per mezzo della realizzazione di 16 alloggi in social housing e l'inserimento di due locali destinati ad attività connesse alla residenza per consentire lo sviluppo di servizi legati al territorio e, più in particolare, al nuovo contesto urbano. Il fabbricato B si articola in due blocchi (B3 e B4), ciascuno costituito da 8 unità abitative. Ogni blocco è indipendente e funzionale, in modo da poter realizzare l'intervento per lotti esecutivi. Nato prima per ospitare 176 minialloggi per studenti, successivamente l'edificio B è stato individuato come un fabbricato per la residenza pubblica, i cui 16 alloggi andranno ad aggiungersi ai 36 nuovi alloggi che trovano spazio nell'attiguo edificio A. L'intervento, di tipo conservativo, prevede di unire in un unico organismo l'edificio A e l'edificio B, che storicamente costituivano un unico organismo compatto destinato alla produzione e che ora diventano un insieme di unità abitative collegate da una piazza coperta. Gli alloggi (a 1, 2 e 3 camere) saranno dotati di terrazze all'ultimo piano e di spazi scoperti privati al piano terra. Da sotto-

lineare che particolare attenzione è stata posta alle prestazioni energetiche del complesso: gruppi di pannelli solari consentiranno di realizzare un impianto fotovoltaico la cui energia sarà destinata ad alimentare una centrale termica, a pompe di calore, per la produzione di acqua calda e del riscaldamento. L'intervento avrà una durata di circa 2 anni.

- **Via dei Petroli e via Righi, messa in sicurezza** l'intervento nasce sulla base di un accordo tra Stato, Regione e Comune. L'obiettivo del progetto definitivo è la messa in sicurezza idraulica delle vie dei Petroli e Righi, nella zona industriale di Marghera, attraverso la realizzazione di una fognatura per la raccolta delle acque meteoriche. In conseguenza delle opere di marginamento della laguna di Venezia realizzate dall'ex Magistrato alle acque di Venezia, l'area delle raffinerie risulta infatti completamente separata dal suo naturale bacino di recapito, per cui la fognatura esistente ha perso i propri punti di consegna causando, in diverse occasioni, fenomeni di allagamento diffusi in tutta l'area. Nel 2015 la Regione Veneto ha chiesto un aggiornamento della progettazione: in alternativa al precedente trattamento in linea delle acque piovane con l'impiego di filtri, si è studiato il modo per separare le acque di prima pioggia e avviarle all'impianto di trattamento e depurazione di Veritas – mediante la rete di fognatura industriale – ma anche per predisporre la rete di raccolta per un futuro programmabile allacciamento al sistema Pif (Progetto integrato Fusina). Il nuovo progetto prevede la posa di una rete di raccolta acque costituita da canali in cemento armato in cunetta stradale con sistema di captazione posto sulla sommità, realizzato mediante caditoie in ghisa poste lungo entrambi i lati delle vie Righi e dei Petroli. Il sistema composito prevede un manufatto a U autoportante “profondo” per la raccolta delle acque di prima pioggia e uno analogo “superficiale” per il deflusso delle acque di seconda pioggia. I benefici derivanti da tale soluzione sono: l'ottimizzazione del sistema di trattamento dei reflui di dilavamento relativi ai primi flussi inquinati di precipitazione, la minimizzazione degli oneri di gestione del sistema mediante l'eliminazione del previsto sollevamento meccanico allo scarico di via dei Petroli e la minimizzazione della produzione di materiali inerti da scavo e di emungimenti considerando il potenziale inquinamento del sito. Nel 2016 è stato redatto il progetto esecutivo e l'intervento è stato messo a gara.
- **Forte Marghera centro studi, bonifica bellica** si tratta del progetto di bonifica delle aree interessate dai nuovi sottoservizi a pertinenza degli edifici 1 e 53, esclusivamente per le superfici oggetto di transiti pesanti e per gli scavi superiori a -1 m in corrispondenza delle vasche di trattamento dei reflui fognari. Le ricerche documentali, infatti, avevano evidenziato che a Forte Marghera la bonifica bellica degli anni novanta era inerente solo il primo metro di profondità e ciò non permetteva di escludere a priori il rischio di ulteriori ritrovamenti. Attivata la procedura con la competente autorità militare, il progetto ha dettagliato le seguenti attività: bonifica superficiale con indagine non invasiva su tutta la superficie con magnetometri; scavi a strati successivi nel caso di elevata infestazione; vaglio del materiale di risulta; bonifica profonda effettuata con trivellazioni a passo costante; successivo e sistematico sondaggio strumentale dei fori.
- **Passerella a raso sul rio di Terranova a Burano** nel 2010, su richiesta dell'amministrazione comunale di Venezia e della cittadinanza di Burano, è stata installata una passerella a raso per l'eliminazione della barriera architettonica rappresentata dal ponte della Vigna, che collega l'isola di San Martino Destro e l'isola di Terranova sul rio di Terranova a Burano. Sul ponte della Vigna era posto un servoscala non più funzionante e l'obiettivo da perseguire con la posa della passerella è stato appunto quello di sostituire tale servoscala. La passerella è stata realizzata in occasione del cantiere per l'esecuzione degli interventi integrati nell'isola di Terranova. Successivamente all'installazione della passerella a raso, sempre su richiesta dell'amministrazione, è stato rimosso definitivamente il servoscala sul ponte della Vigna. Ultimati tutti gli interventi nell'isola di Burano, la cittadinanza ha richiesto di mantenere in opera la passerella a raso provvisoria di cantiere o, in alternativa, di realizzarne una provvisoria in legno simile a quella sul rio degli Assassini a Burano. L'amministrazione ha quindi dato incarico a Insula di redigere un progetto per tale passerella provvisoria.

■ **TABELLA 3**

Attività di progettazione nel 2016, infrastrutture ed edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	Commessa	progettazione	preliminare	definitiva	esecutiva	importi
PA.00485	urbanizzazione e arredo urbano Lido variante	interna			marzo	6.195
RC.00577	ex Conterie edificio B lotto 1 stralcio 2	interna		febb./lugl.		4.459
PA.00711	gestione territoriale Venezia nord	interna		giugno	novembre	1.025
PA.00712	gestione territoriale Venezia sud	interna		giugno	novembre	807
PA.00714	gestione territoriale Lido Pellestrina	interna		giugno		358
PA.00713	gestione territoriale isole lagunari	interna		giugno		185
PA.00770	gestione territoriale Venezia nord	interna	dicembre			884
PA.00771	gestione territoriale Venezia sud	interna	dicembre			803
PA.00772	gestione territoriale isole lagunari	interna	dicembre			125
PA.00773	gestione territoriale Lido Pellestrina	interna	dicembre			181
PA.00684	via dei Petroli e via Righi messa in sicurezza	interna			agosto	4.298
PA.00697	impianti sportivi manutenzione	interna			marzo	87
RC.00700	Forte Marghera centro studi, stralcio 2	interna			febbraio	21
RC.00694	Forte Marghera centro studi, bonifica bellica	interna			luglio	18
PA.00715	lungomare D'Annunzio asfaltatura	interna		settembre		141
PA.00716	lungomare Marconi asfaltatura	interna		ottobre		38
PA.00717	Alberoni manutenzione idraulica e asfaltatura	interna		agosto	agosto	85
PA.00763	via Mocenigo asfaltatura	interna		dicembre		29
PA.00764	via doge Michiel messa in sicurezza	interna		dicembre		29
PA.00765	area mercato Lido asfaltatura	interna		dicembre		27
PA.00769	piazzetta Pola messa in sicurezza	interna		dicembre		29
PA 00727	Pellestrina manutenzione viaria diffusa	interna		settembre		191
PA.00729	Pellestrina pista ciclabile	interna		settembre	ottobre	172
PA.00720	Lido asfaltature diffuse	interna		luglio	agosto	424
PA.00728	Venezia recuperi altimetrici	interna		agosto	agosto	80
PA.00767	piazza San Marco sistemazione dissesti	interna	novembre	novembre		40
PA.00731	via della Vigna pavimentazione	interna		luglio	agosto	32
PA.00732	fondamenta Vetrai manutenzione	interna		luglio	luglio	48
PA.00721	pavimentazioni Murano interventi diffusi	interna		luglio		221
PA.00766	ponte Lungo manutenzione giunti	interna		dicembre		7
PA.00724	ponte Lungo manutenzione	interna		luglio	agosto	90
PA.00725	calle longa Santa Caterina risanamento	interna		agosto	agosto	77
PA.00726	calle seconda dei Saoneri risanamento	interna		agosto	agosto	91
PA.00718	Venezia est scavo rii in umido	interna		luglio	agosto	170
PA.00719	Venezia ovest scavo rii in umido	interna		luglio	agosto	135
PA.00730	ponte Manin rifacimento selciato	interna		agosto	agosto	39
IG.00723	collettori Pellestrina manutenzione straordinaria	interna		settembre	ottobre	124
PA00707	passerella a raso rio di Terranova	interna		apr./ott.		50
RS.00768	scuola Morosini palazzo Priuli completamento Cpi	interna	novembre	novembre		30

Manutenzioni

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 e le vere da pozzo, su ordine della direzione Lavori pubblici;
- le panchine su pavimentazione pubblica, su ordine della direzione Lavori pubblici.

In sintesi, attraverso tale servizio vengono riparate, ad esempio, buche o avvallamenti della pavimentazione, ringhiere instabili, fognature intasate, pietre e mattoni in bilico.

Inoltre, vengono effettuati gli interventi di messa in sicurezza necessari per garantire l'incolumità nelle aree pubbliche (Pit – pronto intervento tecnico). Si tratta di un servizio che può essere attivato su ordine del Comune (Pubblica incolumità), di tutte le forze dell'ordine (Carabinieri, Polizia di Stato ecc.) e dei corpi di polizia locale (in particolare quella municipale e il relativo Cot - centro operativo territoriale), dai Vigili del fuoco, dalla Protezione civile, dalle Municipalità e comprende:

- la costruzione di sottopassi e parasassi esclusivamente a protezione della pubblica incolumità;
- la perimetrazione e l'interdizione delle aree pedonali e dei ponti non sicuri al transito;
- la perimetrazione delle aree o l'interdizione dei canali non sicuri al transito;
- l'attività di pulizia dei liquami sversati sulla pavimentazione pubblica a causa di malfunzionamenti della rete fognaria pubblica o il ripristino funzionale della fognatura.

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.

Si tratta della tenuta in funzione, controllo, manutenzione ordinaria, prove di funzionamento del sistema idraulico adibito alla difesa delle acque alte e allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dell'isola: 7 impianti di sollevamento e collettore principale di Pellestrina; impianto di trasferimento principale in località la Mara e condotta di collegamento fognario Pellestrina-Lido; 6 impianti di sfioro, collettore principale, collettore di sfioro e stazioni di pompaggio di San Pietro.

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.

Tra i lavori avviati o completati nel 2016 si segnala il rifacimento di alcuni ponti nel centro storico: il ponte del Teatro, Moro e Priuli dei Cavalletti.

Nel 2016 a Venezia e isole, delle 1855 segnalazioni ne sono state chiuse 1141 mentre 361 sono state annullate in fase di sopralluogo. Delle segnalazioni totali, il 44% riguarda la pavimentazione; il 19% fognatura, caditoie, reti nere e pluviali; il 7% i ponti; il 6% le opere di arredo urbano e segnaletica; l'1,3% i muri di sponda e rii. In particolare, le segnalazioni sono state effettuate per il 43% da strutture dell'amministrazione comunale (Polizia municipale e altri uffici della direzione Lavori pubblici) e per il 57% dai cittadini.

■ **TABELLA 4A**

Gestione territoriale, attività in corso nel 2016 (importi in migliaia di euro).

Commessa	importo annuale lavori
gestione territoriale Venezia nord	988
gestione territoriale Venezia sud	746
gestione territoriale isole lagunari	262
gestione territoriale Lido e Pellestrina	391

■ **TABELLA 4B**

Gestione territoriale, manutenzione di viabilità e fognature: richieste di intervento registrate.

(*) di cui 43% parte di servizi di vigilanza territoriale e dall'amministrazione e il 57% da parte di soggetti privati.

aree territoriali di competenza Insula	
Venezia nord	920
Venezia sud	446
Lido e Pellestrina	371
isole lagunari	118
totale	1.855*

Residenza pubblica

La società si occupa, per conto del proprietario Comune di Venezia, della manutenzione del patrimonio immobiliare a uso residenziale, complessivamente 5533 alloggi di cui 2570 a Venezia centro storico e isole e 2963 a Mestre e terraferma.

Lavori e progetti

Il settore Manutenzione residenza si occupa della progettazione ed esecuzione di interventi mirati fino al recupero di particolari ambiti residenziali, finanziati sia con il bilancio comunale, sia attraverso altri fondi, anche ministeriali.

Lavori conclusi

- **Marghera porta sud lotto 1, efficientamento energetico** l'intervento è stato eseguito sulla base del finanziamento *ad hoc* "progetto speciale Vaschette – piano nazionale delle città (dgc 426/2013)" che mirava all'efficientamento energetico di alcuni immobili residenziali di edilizia pubblica. I lavori comprendevano l'installazione di pannelli isolanti sull'involucro esterno dei condomini, con finitura cementizia e nuova tinteggiatura. I benefici che ne derivano sono due: un sensibile risparmio sui costi di riscaldamento e l'eliminazione della condensa e della muffa invernale dalle pareti interne.
- **Marghera porta sud lotto 1, efficientamento energetico** l'intervento è stato eseguito sulla base del finanziamento *ad hoc* "progetto speciale Vaschette – piano nazionale delle città (dgc 426/2013)". I lavori comprendevano l'installazione di pannelli isolanti su tutto l'involucro esterno dei condomini, con finitura cementizia e nuova tinteggiatura. I benefici che ne derivano sono due: un sensibile risparmio sui costi di riscaldamento e l'eliminazione della condensa e della muffa invernale dalle pareti interne.
- **Manutenzione case comunali** si tratta di un progetto per la manutenzione diffusa degli alloggi di edilizia popolare (Erp) nel centro storico e nelle isole. Lo stanziamento era mirato a eseguire interventi puntuali per guasto o manutenzioni sia in singoli alloggi sia in parti comuni dei fabbricati. Gli interventi, affidati a più imprese con il criterio della rotazione, prevedevano l'esecuzione di manutenzioni per rimessa a reddito di alloggi vuoti che non necessitavano di lavori radicali ma solo della verifica degli impianti con il relativo rilascio dei certificati di conformità alla normativa o piccole manutenzioni alle finiture. Inoltre, sono state eseguite manutenzioni su guasto per eliminazione di perdite da tubazioni impianti idrici, termici, condotte di gas e di scarico; l'eliminazione di infiltrazioni di acqua meteorica da tetti e terrazze; la sostituzione di generatori di calore (caldaie e scaldacqua) che non risultano più idonei al servizio; la realizzazione di nuovi impianti termici o sostituzione di impianti vetusti; il recupero di facciate; il recupero e rifacimento di intonaci interni in fase di distacco; la sostituzione di infissi interni ed esterni non più funzionali e non recuperabili; l'abbattimento delle barriere architettoniche e l'adeguamento degli accessi e dei percorsi pedonali; il mantenimento in funzione degli ascensori; il completo rifacimento degli impianti elettrici che risultino non funzionanti e che richiedano un intervento di riparazione esteso a tutto l'impianto; la riparazione o sostituzione completa di pavimentazioni. In totale, una sessantina di interventi su guasto e la rimessa a reddito di 43 alloggi vuoti.

Lavori in corso

- **Marghera porta sud, recupero alloggi** si tratta di una serie di interventi di manutenzione straordinaria in 65 alloggi vuoti di edilizia residenziale pubblica, a Marghera, nelle vie della Rinascita, Orione, del Lavoratore, Correnti. L'intervento rientra nel Piano nazionale di edilizia abitativa e prende avvio dall'accordo di programma tra Ministero delle infrastrutture e Regione del Veneto (19 novembre 2011), dal protocollo d'intesa tra Regione del Veneto e Comune di Venezia (10 dicembre 2014) e viene eseguito sulla base di finanziamenti *ad hoc* della Regione Veneto per il recupero e la rimessa a reddito di appartamenti sfitti. Il cantiere è stato consegnato nel mese di dicembre e i lavori avviati a gennaio 2016.

Manutenzioni

Obiettivo dell'attività è attuare un'attenta gestione manutentiva dei 5533 alloggi comunali per rispondere alle esigenze dell'utenza in termini di corretto godimento del bene locato.

Tale attività comprende, in particolare, gli interventi per guasti urgenti e manutenzioni, interventi puntuali non differibili sia in singoli alloggi, sia in parti comuni dei fabbricati al fine di assicurare la salvaguardia della privata e pubblica incolumità, la sicurezza di impianti e strutture, oltre a interventi di adeguamento alle normative vigenti e quelli volti al mantenimento del comfort abitativo.

Nel 2016 è stato assegnato alla società (peraltro nel mese di ottobre) solo 1 milione di euro per gli interventi su Mestre e terraferma.

Complessivamente, nel 2016 sono stati realizzati 606 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 141 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito: a Venezia e nelle isole, sono stati eseguiti 285 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 60 alloggi vuoti per la rimessa a reddito. A Mestre sono stati eseguiti 321 interventi su guasti urgenti e manutenzioni, restaurati 81 alloggi vuoti per la rimessa a reddito ed eseguite 3 manutenzioni programmate.

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

■ TABELLA 5C

Attività di manutenzione realizzate dal 2012 al 2016, settore residenza pubblica (importi spesi in migliaia di euro).

	2012	2013	2014	2015	2016	2012-16
Venezia						
guasti e manutenzioni urgenti	220	202	418	285	285	1410
rimesse a reddito	55	65	44	21	60	245
manut. Programmate	0	0	1	0	0	1
totale	275	267	463	306	345	1656
Mestre						
guasti e manutenzioni urgenti	155	229	274	238	321	1217
rimesse a reddito	15	47	14	0	81	157
manut. programmate	0	0	3	3	3	9
totale	170	276	291	241	405	1383
Venezia e Mestre						
guasti e manutenzioni urgenti	375	431	692	523	606	2627
rimesse a reddito	70	112	58	21	141	402
manut. programmate	0	0	4	3	3	10
totale	445	543	754	547	750	3039

■ TABELLA 5D

Attività di manutenzione concluse e in corso nel 2016, settore residenza pubblica (importi in migliaia di euro)

BC fondi di bilancio comunale, LS fondi di legge speciale. * Non finanziata.

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2016
manutenzione residenza					
DB. 00701	manut. diffusa su guasto 2014	764	novembre 2015	giugno 2016	100
PS.00604	manut. programmata Ve e isole 2011	376	maggio 2012	maggio 2016	100
DS. 00689	manut. edilizia centro storico 2013	2.150	ottobre 2013	dicembre 2016	100
PS. 00641	manut. progr. Venezia e isole 2010 stralcio 2	331	maggio 2012	luglio 2016	100
DB. 00708	manutenzione diffusa guasti Mestre 2016	586	novembre 2016	maggio 2017	86
DS. 00709	manutenzione diffusa guasti Venezia 2016	688	dicembre 2015	gennaio 2017	95

Progetti

- **Manutenzione residenza a Mestre e terraferma** si tratta del progetto per interventi su guasto o per manutenzioni straordinarie a carico della proprietà a Mestre e terraferma. Il progetto fa riferimento al finanziamento di cui riportato più dettagliatamente nel paragrafo *Manutenzioni*.
- **Manutenzione residenza a Venezia e isole** si tratta del progetto per interventi su guasto o per manutenzioni straordinarie a carico della proprietà nel centro storico di Venezia e isole. Il progetto fa riferimento al finanziamento di cui riportato più dettagliatamente nel paragrafo *Manutenzioni*.
- **Venezia e Mestre, recupero di 27 alloggi** comprende una serie di interventi di manutenzione straordinaria in 27 alloggi vuoti, localizzati quasi totalmente in terraferma e per una piccola parte nel centro storico di Venezia. L'intervento viene eseguito sulla base di finanziamenti *ad hoc* della Regione Veneto nell'ambito di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (rimessa a reddito di appartamenti sfitti). Il cantiere è stato consegnato nel mese di novembre.

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 svolte in stretto coordinamento con la direzione Patrimonio e politiche della residenza.

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

Nel 2016, per i 4683 nuclei familiari si è provveduto al censimento e all'accertamento annuale dei redditi 2015 per la determinazione del canone di locazione 2017. Sono stati registrati 89 nuovi contratti di locazione ed eseguiti 1066 ricalcoli dell'affitto. Per gli alloggi Uppi, sono state eseguite 37 nuove stipule e 45 rinnovi contrattuali.

Sono state inoltre effettuate 94 operazioni di consegna alloggi e 133 restituzioni.

Gestione amministrativa condomini

La società si occupa dell'attività tecnico-amministrativa relativa alla gestione dei 300 condomini (in gran parte totalmente di proprietà comunale e alcuni in proprietà mista) e dei 73 alloggi Uppi. 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 43 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 alle assemblee condominiali straordinarie e ordinarie e fanno fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti;
- rappresentante “in nome e per conto” del Comune di Venezia in immobili di proprietà mista. I referenti di Insula partecipano alle 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);
- 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;

- referente per conto del Comune di Venezia dell'immobile ex Herion. Allo stato attuale, Insula svolge solo un'attività di amministratore di condominio.

Riscossioni

La società ha ampliato i servizi di gestione del patrimonio immobiliare svolgendo dal 2012 tutte le attività riferite alla fatturazione affitti (elaborazione, stampa, postalizzazione, incasso e contabilizzazione), precedentemente affidate a Equitalia nord spa. Ciò sia per i circa 4779 contratti Erp attivi del Comune di Venezia (compresi gli alloggi ex Demanio), sia per gli oltre cento immobili di proprietà di proprietà diverse.

Nel 2016 tale attività ha comportato l'invio di 61.000 bollettini di pagamento e conseguenti incassi nell'anno per quasi 8 milioni di euro. Nell'ambito dell'attività di riscossione, viene gestita anche l'attività di recupero morosità, attività che consiste in: invio del sollecito su avvisi scaduti da 6 mesi (9200 inviati nel 2016); analisi per l'invio delle costituzioni in mora (767 nel 2016 per un valore di 1,8 milioni di euro).

Inoltre, nel 2016 sono state analizzate 47 posizioni e inviate 18 ingiunzioni per la riscossione coattiva del credito per un totale di 155.883,46 euro.

Tutte le attività presidiate vengono sviluppate in stretto coordinamento con la direzione Patrimonio e politiche della residenza.

Gestione sottosuolo

Nel 2016, l'ufficio Gestione sottosuolo ha proseguito le azioni di coordinamento degli enti gestori dei servizi a rete in sottosuolo nei seguenti interventi: ricostruzione del ponte Storto a Castello; ricostruzione del ponte del Teatro a San Marco; scavo "in umido" di alcuni rii veneziani molto trafficati (rio de la Panada, parte del rio Widman, quasi tutto il rio del Batelo, rio di San Nicolò dei Mendicoli e parte dei rii di Santa Maria Maggiore, de la Cazziola, di Santa Marta); restauro del ponte Priuli dei Cavalletti e rifacimento del ponte Moro a Cannaregio; manutenzione del ponte Longo tra Burano e Mazzorbo; asfaltature al Lido di Venezia; alcuni interventi della gestione territoriale a Venezia. L'ufficio, inoltre, ha dato supporto nell'ambito della redazione del progetto Insula-Veritas per la riqualificazione di via dei Petroli e via Righi a Marghera. Relativamente al *service* verso Venis, l'ufficio ha dato supporto nei progetti di estensione della rete a banda larga nel territorio comunale (estensione wifi centro storico – estensione rete Actv Avm Alilaguna – estensione wifi in terraferma primo stralcio – rete a banda larga zona industriale di Porto Marghera).

In tali ambiti, sono stati mantenuti i rapporti con gli enti gestori dei sottoservizi per acquisire informazioni sulle infrastrutture presenti, limitare ogni possibile interferenza con le stesse e garantire l'esecuzione dei lavori necessari anche agli altri servizi pubblici, riducendo al minimo le possibilità di dover manomettere nuovamente il suolo pubblico negli anni immediatamente successivi alla chiusura del cantiere.

Attività di supporto alle concessioni per il suolo e sottosuolo a Venezia e isole
L'ufficio Gestione sottosuolo ha continuato – con apposita regolamentazione comunale – l'attività di monitoraggio degli interventi di manomissione del suolo pubblico nel centro storico e nelle isole della laguna. L'attività è stata disciplinata dal contratto di servizio sottoscritto il 18 settem-

bre 2014, all'art. 2 c. 3, nel quale si stabilisce che Insula fornisce il supporto all'amministrazione comunale nella gestione delle concessioni alle manomissioni di suolo e sottosuolo.

A seguito della riorganizzazione della struttura del Comune di Venezia, la direzione Lavori pubblici, con protocollo 2016/450430 del 29 settembre, ha disposto che quanto previsto nei *Disciplinari tecnici di funzionamento*, sottoscritti nel 2014 tra Insula e i settori tecnici delle Municipalità di Venezia-Murano-Burano e di Lido-Pellestrina, deve ritenersi sostituito o integrato con riferimento alla nuova ripartizione delle competenze in materia di manomissioni del suolo e sottosuolo comunale nel territorio di Venezia centro storico e isole, confermando in tale ambito il supporto di Insula all'amministrazione comunale.

Le concessioni alle manomissioni sono ora rilasciate dalla direzione Servizi al cittadino e alle imprese – settore Sportello autorizzazioni, mobilità e trasporti.

Nel 2016, l'ufficio Gestione sottosuolo ha continuato ad alimentare il sistema informativo georeferenziato (art. 2.3 del contratto di servizio sottoscritto il 18 settembre 2014), sviluppato integrando la preesistente piattaforma Mimuv, con il livello denominato "manomissioni" (su richiesta e approvazione della direzione Lavori pubblici – servizio Viabilità e infrastrutture del Comune di Venezia), contenente l'identificazione di tutti gli interventi, per i quali le istanze sono state regolarmente presentate al Comune di Venezia, ai sensi del vigente *Regolamento per la manomissione del suolo e del sottosuolo comunale*. La piattaforma Mimuv continua ad essere consultabile dai soggetti accreditati (tecnici di Insula e del Comune).

La conclusione effettiva dell'iter di ogni intervento avviene – sulla base delle richieste pervenute dal settore Tributi del Comune, propedeutiche allo svincolo della cauzione o fidejussione – una volta verificata la conformità del ripristino operato: nel sistema è stato quindi previsto lo stato *archiviato* che identifica gli interventi per i quali si è provveduto a valutare le domande finali pervenute.

L'attività si è sviluppata regolarmente, attraverso l'esame delle richieste di parere tecnico pervenute dalle Municipalità, fino a settembre 2016 e successivamente a tale data, dalla direzione Servizi al cittadino e alle imprese – settore Sportello autorizzazioni, mobilità e trasporti. Nel 2016, l'attività svolta dall'ufficio Gestione sottosuolo ha riguardato 611 interventi regolarmente registrati, suddivisi tra 96 richieste di concessione e 515 segnalazioni Scia per interventi minori. Il minor numero di pratiche gestite nel 2016 (748 nel 2015) è maggiormente evidente nell'ultimo trimestre, coincidente con il processo di riorganizzazione della struttura del Comune di Venezia, che ha comportato un rallentamento nel procedimento di gestione delle istanze.

La riorganizzazione comunale è avvenuta nel pieno dell'attuazione del piano per la realizzazione di una infrastruttura in fibra ottica in tecnologia Ftth, che arriverà a interessare l'intero territorio comunale della città di Venezia. Per l'attuazione di tale piano, il Comune di Venezia ha sottoscritto una convenzione con OpEn Fiber spa (società del gruppo Enel, di seguito Eof), approvata con deliberazione di giunta comunale 231 del 2 agosto 2016, con l'obiettivo di disciplinare e semplificare le modalità procedurali e gli impegni a carico delle parti coinvolte. L'impatto importante degli interventi di Eof (nei prossimi due anni sono previsti diversi chilometri di scavi nel centro storico di Venezia) si avverte fin dalla prima istanza presentata il 30 novembre 2016 nella quale sono stati indicati i tracciati di scavo, per un totale di 3279 m. Il 5 dicembre 2016, Insula ha inviato al Puc (vedi convenzione succitata) la propria valutazione di competenza, discussa poi nella conferenza dei servizi del 6 dicembre 2016. L'estensione degli scavi indicata nell'istanza è stata caricata nella piattaforma Mimuv, visibile nel livello manomissioni. Considerato che alla dimensione dei lavori previsti ad opera di Eof si aggiungeranno poi quelli di Telecom Italia, per le stesse finalità, agli uffici dell'amministrazione comunale (interni e di Insula) è richiesto un maggiore impegno nelle valutazioni di competenza, che si aggiungono a quelle sulle istanze ordinarie, presentate dagli altri soggetti (privati ed enti gestori di servizi pubblici). In generale, su 12.430 m di tracciato di manomissione, 2950 m hanno riguardato la sostituzione di tubazioni del gas, 2580 m i nuovi interventi di Telecom e 3280 m la prima istanza di Eof, per l'attuazione del piano *open fiber* in tecnologia Ftth. Nell'ambito dell'attività di monitoraggio degli interventi, sono state effettuate verifiche a campione e su segnalazione nei siti oggetto di interventi di manomissione, nel centro storico e isole, annotandone le condizioni del suolo rilevate. Le situazioni visibilmente irregolari sono state segnalate nei documenti di rendi-

contazione dell'attività svolta dall'ufficio Gestione sottosuolo, presentati ai Lavori pubblici del Comune di Venezia, assieme ai promemoria di osservazioni e indicazioni per una prossima revisione del *Regolamento per la manomissione del suolo e sottosuolo* comunale e del *Disciplinare tecnico*, parte integrante.

Service

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

Insula ha conseguentemente avviato una serie di collaborazioni con diverse realtà, la cui peculiarità è di sviluppare le attività principalmente mediante l'utilizzo di risorse interne, sfruttando le competenze acquisite dalla società nel corso degli anni. Nel giugno del 2013 la Giunta comunale ha emanato un atto di indirizzo con l'obiettivo di ottimizzare le risorse e le specifiche competenze maturate dalle singole società controllate, identificando in Insula il soggetto a cui affidare una razionalizzazione e unificazione delle attività di ingegneria e lavori pubblici necessari alle varie società comunali, garantendo maggiore efficienza ed efficacia. Tale atto di indirizzo, tuttavia, non ha trovato completo compimento.

Le potenzialità tecniche della società non sono state aiutate e valorizzate neppure dall'atto di indirizzo comunale che obbliga tutte le società del gruppo, prima di affidare incarichi all'esterno, di ricercare la disponibilità ad analoga prestazione all'interno del gruppo "Comune di Venezia". Tale direttiva, infatti, ha esplicitamente escluso da questo vincolo gli incarichi di progettazione, direzione lavori, collaudo e prestazioni accessorie per interventi di realizzazione ed esecuzione di opere pubbliche. Sembrerebbe corretto ed opportuno, in presenza di una società strumentale specializzata, rivedere tale delibera.

Ive

È proseguito l'accordo quadro tecnico siglato nel 2014 con Ive srl, per attività all'interno del programma di riqualificazione urbana di via Mattuglie alla Gazzera, per la realizzazione di due edifici per 60 alloggi a locazione sostenibile e delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e d'invarianza idraulica.

Insula ha fornito attività specialistiche di direzioni lavori e operativa, di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori nell'ambito del cantiere. Tale accordo quadro è in fase di revisione economica, così come espressamente previsto nel testo al momento della firma, nel caso in cui le attività chieste ad Insula avessero richiesto un numero di ore uomo superiore a quello preventivato.

Ivssp

È stata rinnovata la convenzione con Ivssp, con un leggero adeguamento del corrispettivo in ragione del volume di lavoro svolto.

Vega

È stata conclusa l'attività relativa alla convenzione per il frazionamento degli edifici e la regolamentazione del comprensorio e siglata una nuova convenzione per il supporto tecnico nella ridefinizione degli standard urbanistici di tutto il comprensorio, attività necessaria alla definitiva consegna al Comune di Venezia degli ambiti di sua competenza.

L'attività è stata svolta al 95%. Si è in attesa solo dei necessari atti deliberativi da parte del Comune.

Venis

Il service a favore di Venis è stata una delle attività che non ha potuto produrre tutti gli effetti preventivati, per fattori indipendenti alla volontà delle parti. Una parte dei finanziamenti relativi

ad attività contrattualizzate sono stati traslati negli esercizi futuri, e pertanto Insula si è trovata a svolgere solo una parte delle attività tecniche preventivate. Oggi le prestazioni possibili sono state quasi completate, e pertanto il rapporto contrattuale terminato.

Veritas

A supporto del socio Veritas, la società ha gestito alcune attività di progettazione definitiva, esecutiva, direzione lavori e coordinamento della sicurezza nelle due fasi. In particolare:

- la progettazione definitiva dell'area operativa dell'ecocentro di Mirano;
- la progettazione dell'ecocentro di Vigonovo;
- la progettazione preliminare della nuova stazione di travaso di Chioggia;
- il coordinamento della sicurezza in progettazione ed esecuzione nei lavori di sistemazione di edifici e manufatti del cimitero di Chirignago;
- la direzione dei lavori e la sicurezza per la manutenzione del monoblocco nel cimitero di Marghera.

Gruppo Casinò

Nell'ambito dello sviluppo delle sinergie fra aziende comunali, Insula e il Casinò di Venezia hanno stipulato nel corso del 2015 una convenzione quadro per l'esecuzione di attività tecnico-professionali necessarie all'ottimizzazione della gestione del patrimonio immobiliare di Cmv (progettazione, direzione lavori, assistenza e consulenza tecnica, attività di gestione della sicurezza in progettazione ed esecuzione). In questo quadro, erano stati affidati a Insula due servizi di ingegneria, il primo inerente l'intervento di ristrutturazione di un immobile storico a Cannaregio 2039, con cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale (bar e ristorante) e il secondo inerente la realizzazione di una nuova cupola geodetica a Ca' Noghera, in sostituzione della vetusta tensostruttura esistente.

Il cambio dei vertici della società e soprattutto la modifica delle strategie di sviluppo hanno di fatto portato alla sospensione della collaborazione, e il materiale sviluppato è stato archiviato in attesa di nuove determinazioni da parte del committente.

Autorità Portuale e Comune di Venezia

Insula ha continuato ad occuparsi della progettazione per la messa in sicurezza di via dell'Elettricità, intervento inserito all'interno dell'accordo di programma tra Ministero dello sviluppo economico, Regione del Veneto, Comune di Venezia, Autorità Portuale di Venezia, approvato con delibera n. 597 del 12 dicembre 2014 del Commissario straordinario del Comune di Venezia. Lo sviluppo della progettazione, tuttavia, si è rivelato piuttosto complesso ed impegnativo a causa del mutare delle condizioni di contesto e delle scelte strategiche dell'Amministrazione comunale e dell'Autorità Portuale, che hanno richiesto continui adattamenti del progetto. Una volta sviluppata la fase definitiva, infatti, la committenza, a fronte del mutamento della situazione urbanistica dell'ambito, ha richiesto lo sviluppo di una nuova versione del progetto preliminare, ancora in attesa di approvazione. L'impossibilità di svolgere tutte le attività previste dal contratto di service ha comportato inevitabilmente una minore produzione da parte della società, e pertanto una redditività del service ampiamente inferiore a quanto prospettato al momento della firma.

Altre attività

Cessione alloggi vuoti Erp

Nel 2011 il Comune ha assegnato a Insula la gestione dei 585 alloggi ex Demanio. A fine 2012, alla società è stata affidata anche la procedura per la vendita di una parte di tali alloggi: se affittati direttamente ai conduttori, se sfitti con asta pubblica, il tutto ai sensi della legge regionale 11/2001.

All'inizio del 2013, Insula ha quindi effettuato un'attività di censimento e rilievo di circa 150 alloggi, predisponendo una relazione di valutazione e stima inviata al Comune.

L'attività di vendita, però, si è bloccata per la mancanza dei necessari provvedimenti autorizzativi da parte dell'amministrazione comunale che, sollecitata in tal senso in più occasioni, non ha mai provveduto alla loro emanazione.

Nel febbraio 2015, in un incontro con le direzioni comunali coinvolte, è stato chiesto a Insula il supporto negli atti preparatori ed esecutivi del piano di vendita che oggi comprende 341 alloggi (232 ex Demanio e 109 comunali in edifici di proprietà mista), dei quali solo 79 non occupati. Si tratta di un *service* tecnico-amministrativo per formalizzare l'offerta di acquisto agli inquilini e per la pubblicazione e gestione dei bandi per la cessione degli alloggi non locati: esatta identificazione catastale, verifica dello stato dei luoghi e regolarizzazione degli atti edilizi, urbanistici e catastali, predisposizione degli attestati di prestazione energetica, definizione del prezzo di vendita e redazione di perizia asseverata sulla quale basare l'offerta d'acquisto, definizione della proposta di vendita ai soggetti assegnatari e raccolta delle adesioni, pubblicazione del bando pubblico per l'alienazione degli alloggi sfitti, conduzione del procedimento fino alla graduatoria finale e alla sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita, consulenza legale, assistenza tecnico-catastale.

Piruea al Lido

Secondo gli impegni della convenzione sottoscritta il 22 settembre 2014 con il Comune di Venezia (rep. speciale n. 17662), Insula ha proseguito con la funzione, affidata dallo stesso Comune, di advisor dell'operazione immobiliare denominata Piruea – Lido di Venezia – nucleo 3 ex complesso scolastico “la Fontaine” via Sandro Gallo.

Dopo che nel corso del 2015 si è provveduto alla vendita di due unità immobiliari del condominio Bembo, l'interno 7 e l'interno 10, nel corso del 2016 è stata venduta l'unità immobiliare dell'interno 9 e sono state concesse in locazione le unità immobiliari degli interni 8, 6 e 1 in regime di social housing con contestuale sottoscrizione di preliminare di compravendita con il conduttore, da perfezionare entro quattro anni dalla stipula di ogni contratto di locazione. I soggetti ai quali sono stati assegnati gli immobili, sono sempre stati indicati dal Comune di Venezia, nel rispetto delle priorità della graduatoria del bando 2014. Resta in capo ad Insula la gestione, per conto del Comune di Venezia, dei contratti di locazione in regime di social housing.

Gli importi percepiti da Insula, provenienti dalle alienazioni delle unità immobiliari, sia nel caso di vendita sia in quello di locazione con opzione di acquisto, sono destinati a compensare il debito contratto per l'acquisto e gli altri oneri finanziari e di gestione. Al termine del periodo di gestione (cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione, avvenuta nel 2014), la proprietà degli immobili non venduti tornerà al Comune di Venezia, una volta coperte tutte le spese di Insula.

Non è stato ancora comunicato dal Comune di Venezia il nominativo del nucleo familiare ammesso alla sottoscrizione del contratto di locazione ad uso abitativo e contestualmente del contratto preliminare di compravendita per l'ottavo e ultimo alloggio disponibile a queste condizioni di alienazione, nonché i nominativi dei due nuclei familiari ammessi all'assegnazione in locazione, dei due ultimi alloggi rimasti disponibili al piano terra (con facoltà di esercizio dell'opzione di acquisto). Le tre unità immobiliari corrispondenti agli interni 2, 3 e 4 del piano terra del condominio Bembo sono pertanto rimaste vuote e inutilizzate.

Relativamente alla gestione dell'operazione immobiliare affidata alla società anche per il nucleo 4 di via Pividor al Lido, con 18 appartamenti da alienare, attualmente siamo in attesa che l'amministrazione proceda con il bando pubblico per la vendita e locazione a canone social housing.

Ponti mobili

Si tratta dell'utilizzo del ponte galleggiante, di proprietà della società, per l'attraversamento del canale della Giudecca in occasione della festa del Redentore e del Canal Grande durante la Salute e la Venice marathon.

Porto Marghera servizi di ingegneria

L'attività a favore di questa partecipata si è ridotta alla direzione operativa e il coordinamento della sicurezza in fase di realizzazione della commessa Tresse 3 per l'allargamento dell'omonima isola, dove vengono conferiti i fanghi provenienti dallo scavo dei canali portuali. L'attività si è conclusa nel mese di dicembre, e non sono previste altre forme di collaborazione con Pmsi.

Altri servizi generali

Appalti

L'attività di appalto descritta comprende tutte le procedure di affidamento che hanno portato alla sottoscrizione di un contratto e all'avvio e aggiudicazione di un appalto nel 2016.

Nel 2016 sono stati formalizzati 74 contratti di lavori per un importo complessivo di 9.071 migliaia di euro, 133 di servizi e forniture per un importo complessivo di 893 migliaia di euro, 17 service tecnici per un importo complessivo di 262 migliaia di euro, 19 di collaudi tecnico funzionale e relazione acclarante, collaudo statico per un importo complessivo di 74 migliaia di euro.

L'entrata in vigore del nuovo codice dei contratti ha richiesto all'ufficio gare e appalti l'adeguamento di una parte delle procedure, di tutti i bandi, capitolati tipo e della modulistica, oltre alla necessaria attività di aggiornamento.

Al termine del mese di luglio il Comune ha affidato un importante numero di nuove commesse medio/piccole, tutte da completare entro il mese di dicembre. L'affidamento di questi lavori in termini tali da consentire il rispetto dei tempi ha richiesto a questo ufficio uno sforzo organizzativo e produttivo importante, che ha consentito alla società il raggiungimento dell'obiettivo.

Durante l'esercizio è stato elaborato e approvato il nuovo regolamento per l'affidamento dei servizi, lavori e forniture sotto la soglia del milione di euro, documento che ha assorbito e sostituito le procedure di qualità preesistenti.

Nel 2016 è stata avviata la gara ad evidenza pubblica per "Messa in sicurezza idraulica di via dei Petroli e di via Righi" per l'importo complessivo a base d'asta di 4.298.950,77 euro, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del dlgs 50/2016 aggiudicata in via definitiva in gennaio 2017.

Nel 2016 sono state avviate e assegnate:

- le procedure per le due Gestioni territoriali di Venezia nord e sud, la Gestione territoriale delle isole lagunari, la Gestione territoriale Pellestrina finanziamenti 2015;
 - le procedure relative al finanziamento straordinario di 5 milioni di legge speciale: programma scavo rii in umido est, programma scavo rii in umido ovest, asfaltature diffuse strade Lido, manutenzione idraulica e asfaltature Località Alberoni, risanamento igienico sanitario calle Longa Santa Caterina, risanamento igienico sanitario calle Seconda Saoneri, recuperi altimetrici depressione selciato Venezia in centro storico, manutenzione ordinaria ponte Lungo Burano-Mazzorbo, interventi diffusi viabilità Murano, manutenzione diffusa fondamenta Vetrai Murano, rifacimento selciato ponte Manin, asfaltatura e messa in sicurezza Lungomare D'Annunzio, manutenzione straordinaria Gestione collettori Pellestrina, manutenzione viaria diffusa Pellestrina, percorso ciclopedonale Pellestrina, realizzazione pavimentazione via della Vigna Burano, asfaltatura e messa in sicurezza Lungomare Marconi;
- le procedure per le due Gestioni territoriali di Venezia nord e sud, la Gestione territoriale delle isole lagunari, la Gestione territoriale Pellestrina e collettori relative ai finanziamenti 2016 e, inoltre, affidati gli interventi per la sistemazione dei dissesti della pavimentazione di Piazza San Marco, i lavori di asfaltature in area mercato, i lavori di messa in sicurezza via Doge Michiel e i lavori di sicurezza in piazzetta Pola al Lido di Venezia.

L'ufficio Gare e Appalti svolge attività di *service* a Ive srl.

TABELLA 6A

Attività di appalto e aggiudicazione lavori 2016, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	Commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo lavori
PA.00730	ponte Manin rifacimento selciato	agosto	settembre	40
PA.00725	calle longa Santa Caterina risanamento	agosto	settembre	106
PA.00726	calle seconda dei Saoneri risanamento	agosto	settembre	104
PA.00718	scavo rii in umido Venezia est	agosto	settembre	251
PA.00719	scavo rii in umido Venezia ovest	agosto	settembre	202
	totale interventi puntuali	5	5	703
PA. 00728	Venezia recuperi altimetrici selciato	settembre	settembre	104
PA.00767	piazza San Marco sistemazione dissesti	dicembre	dicembre	40
PA00704	manutenzione viabilità e reti fognarie centro storico	aprile	maggio	20
PA00704	spurgo e pulizia collettori fognari Venezia centro storico	gennaio	gennaio	20
PA00705	spurgo e pulizia collettori fognari Venezia nord	marzo	aprile	20
PA00705	rimozione scritte ingiuriose Venezia centro storico	febbraio	febbraio	16
PA.00716	lungomare Marconi asfaltatura	novembre	dicembre	37
PA.00716	lungomare Marconi assitenza prove di trazione su alberi	novembre	dicembre	40
PA.00717	Alberoni manutenzione idraulica e asfaltatura	agosto	settembre	97
PA.00763	via Mocenigo asfaltatura	dicembre	dicembre	29
PA.00764	via Doge Michiel messa in sicurezza	dicembre	dicembre	29
PA. 00765	area mercato Lido asfaltatura	dicembre	dicembre	27
PA.00769	piazzetta Pola messa in sicurezza	dicembre	dicembre	29
PA.00720	Lido asfaltature intervento diffuso	agosto	settembre	543
PA.00715	lungomare D'Annunzio asfaltatura	ottobre	ottobre	169
PA00727	sistemazione viaria Pellestrina intervento diffuso	ottobre	ottobre	210
PA00729	percorso ciclopedonale a Pellestrina	ottobre	ottobre	215
PA.00731	via della Vigna realizzazione pavimentazione	ottobre	novembre	34
PA.00732	fondamenta Vetrai manutenzione	agosto	settembre	68
PA.00721	pavimentazioni Murano interventi diffusi	agosto	settembre	270
PA.00724	ponte Lungo manutenzione	agosto	settembre	102
PA00707	gestione territoriale isole lagunari	gennaio	febbraio	265
PA00705	gestione territoriale Venezia sud	febbraio	marzo	945
PA00704	gestione territoriale Venezia nord	febbraio	aprile	1.263
PA00706	gestione territoriale Pellestrina	marzo	aprile	493
IG00723	Gestione collettori Pellestrina	ottobre	ottobre	134
PA00714	gestione territoriale Lido e Pellestrina	ottobre	ottobre	358
PA00713	gestione territoriale isole lagunari 2016	ottobre	novembre	185
PA00711	gestione territoriale Venezia nord 2016	novembre	dicembre	999
PA00712	gestione territoriale Venezia sud 2016	novembre	dicembre	807
XD.05079	Redentore, Venice Marathon e Salute ponti galleggianti	maggio	giugno	272
XD.05079	posa del Tendon del Doge	agosto	agosto	22
PA00684	via Righi e via dei Petroli messa in sicurezza	agosto	gennaio 2017	4.300
	totale altri interventi	33	33	12.162
	totale settore infrastrutture e viabilità	38	38	12.865

TABELLA 6B

Attività di appalto e aggiudicazione lavori 2016, settore edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	Commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo lavori
PA00697	Manutenzione diffusa edilizia sportiva Venezia e isole	maggio	maggio	116
	totale edilizia sportiva	1	1	116

■ **TABELLA 6C**

Attività di appalto e aggiudicazione supporto tecnico 2016 (importi in migliaia di euro).

numero	Commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo servizi
XD05051	ampliamento logistico sede operativa Mirano	giugno	ago/sett	25
XD05051	ampliamento sede Mirano reti antincendio e fognature	giugno	giugno	10
XD05051	ampliamento sede Mirano impianti elettrici e fotovoltaici	giugno	ottobre	12
XD05068	ponte via delle Macchine opere strutturali	gennaio	gennaio	40
XD05068	ponte via delle Macchine opere ferroviarie	gennaio	gennaio	40
XD05068	ponte via delle Macchine progettazione specialistica	gennaio	gennaio	40
	totale attività di supporto	6	6	167

Comunicazione e relazioni esterne

Così come per gli ultimi anni, anche il 2016 si è caratterizzato per la forte contrazione della comunicazione aziendale: la mancata erogazione di finanziamenti da parte dell'amministrazione comunale – costretta a muoversi tra minori risorse, il rispetto del Patto di stabilità e gli esigui fondi destinati alla legge speciale – ha portato ad azzerare i costi aziendali, limitandoli a quelli estremamente necessari al suo funzionamento. Perciò, anche quest'anno non si è dato corso a nuovi progetti, anche di carattere culturale, per la divulgazione delle conoscenze sulla manutenzione urbana e sulla salvaguardia. In sintesi, si è lavorato solo per supportare le funzioni aziendali nell'attività di comunicazione istituzionale (quasi esclusivamente il settore Manutenzione residenza), fornendo il consueto supporto alle richieste d'informazioni, e solo su richiesta del direttore generale. Tuttavia, è stata quasi azzerata la comunicazione sulle attività legate ai cantieri e alla società in genere, ad esclusione del supporto fornito all'ufficio stampa del Comune di Venezia per la realizzazione di schede e documenti sui cantieri in corso.

Le attività

Come ormai da alcuni anni, nel 2016 la comunicazione aziendale ha dovuto tener conto delle politiche di contenimento del budget e durante tutto l'anno si è operato azzerando l'impegno di spesa. In questa difficile situazione, l'ufficio ha cercato di mantenere in vita tutte le attività per affermare come Insula, società a servizio dell'amministrazione comunale, gestisca un processo di salvaguardia fondamentale per Venezia e a rendere sempre più trasparente la gestione dei lavori pubblici da parte dell'azienda.

■ *Aggiorna il sito internet e i suoi contenuti*

Il sito internet è stato sviluppato dal 2008 attraverso tecnologie *open source*. Oltre ad aver limitato fortemente i costi iniziali, tale scelta permette di operare in modo immediato nella gestione delle ormai 1.360 pagine, con circa 150 nuove pagine aggiunte nell'anno (comunicati stampa, rassegna stampa, schede sugli interventi eseguiti e in corso, news, inaugurazioni, cambio orari uffici ecc.) e moltissimi contenuti aggiornati. In particolare, nel 2016 è stato curato:

- l'aggiornamento della *home* del sito;
- la realizzazione dell'*archivio* nella *sezione società trasparente* in base alle disposizioni dell'Anac;
- la pubblicazione dei documenti, su richiesta del direttore generale, relativi alle norme sulla trasparenza;
- l'assistenza alla funzione Gare e appalti per la pubblicazione dei bandi;
- l'aggiornamento delle pagine nelle sezioni *azienda e attività & servizi* (chi è Insula, Cda e Collegio sindacale, organizzazione aziendale, competenze, risultati, gestione sottosuolo, gestione territoriale) a seguito del trasloco degli uffici;
- la pubblicazione delle schede sui lavori in corso e conclusi nei settori edilizia e infrastrutture urbane (opere di bonifica e urbanizzazione ex Conterrie a Murano, risanamento igienico sanitario calle longa Santa Caterina a Cannaregio, scavo dei rii "in umido" in centro storico est, ponte Manin, risanamento igienico sanitario calle Seconda dei Saoneri a San Polo, scavo dei rii "in umido" in centro storico ovest, rifacimento della pavimentazione di un ramo di via della Vigna, manutenzione ponte Lungo a Burano, opere di asfaltatura diffusa al Lido, manutenzione idraulica e rifacimento asfalti località Alberoni, manutenzione pavimentazioni in fondamenta dei Vetrai, Da Mula, Colonna e Serenella a Murano, manutenzione diffusa pavimentazioni a Murano, pista ciclopeditonale a Pellestrina ecc.).

■ *Risponde alle richieste di informazioni su progetti e cantieri e sulle attività di manutenzione dell'edilizia residenziale pubblica*

Sentite le funzioni tecniche e amministrative, su richiesta della direzione generale, vengono predisposte le risposte a firma dei dirigenti per questioni inerenti i cantieri, gli immobili Erp e le attività della società in generale attraverso mail inviate agli assessori, alle direzioni comunali, ad altri enti e ai cittadini.

- *Predisporre per la direzione il materiale per le convocazioni a presentazioni o commissioni consiliari*
È stato predisposto per il sindaco un documento con tutti i lavori in corso per la presentazione alla stampa. Inoltre, è stato predisposto il materiale in occasione del convegno per celebrare i 50 anni dall'alluvione. Infine, sono state realizzate una ventina di schede, corredate di foto, sui singoli progetti (da avviare o in corso) relativi ai cantieri in centro storico e nelle isole.
- *Aggiorna e collabora alla predisposizione di relazioni sulle principali attività della società*
Si tratta di relazioni necessarie alla dirigenza e al Cda nell'ambito di incontri istituzionali. Nel 2016 l'attività si è ridotta perché è stata assorbita dalla direzione generale.
- *Supporta la direzione nella comunicazione interna verso tutti i dipendenti*
Aggiornamento diretto dei dipendenti sui principali eventi (distacchi, riorganizzazioni aziendali, incontri con i sindacati, con l'amministrazione pubblica ecc.) da parte del Cda, per il quale predispose le comunicazioni (5 nel 2016).
- *Organizza sopralluoghi in cantiere e incontri con la stampa*
Ciò per illustrare l'attività di Insula nell'ambito della manutenzione e della salvaguardia della città. L'attività è limitata a causa della mancanza di finanziamenti che hanno comportato la cessazione degli scavi dei ri. Nel 2016 l'ufficio ha avuto contatti, a febbraio, con Rai Cinema per illustrare l'attività di scavo; a maggio è stata organizzata un'intervista con una tv giapponese sui problemi della manutenzione di Venezia; a ottobre è stata organizzata una visita, con un gruppo di ingegneri svedesi, al cantiere di risanamento igienico sanitario in calle dei Saoneri; a novembre l'ufficio ha organizzato un'intervista con la televisione France 5 per un documentario su Venezia.
- *Risponde alle richieste di materiale illustrativo sull'attività di Insula*
- *Monitora le fonti d'informazione e confeziona la rassegna stampa quotidiana*
- *Predisporre avvisi e comunicati stampa sui lavori in avvio e in corso*
- *Organizza e partecipa a incontri con comitati cittadini*
In particolare, nel 2016 è stato fatto un incontro con i commercianti e le attività del ponte de le Veste per illustrare le tempistiche e le modalità di intervento.
- *Predisporre appositi materiali per assessorati e direzioni per inaugurazioni di opere pubbliche eseguite da Insula, per sopralluoghi o presentazioni*
Quest'anno l'attività è stata limitata ai ponti del Redentore, della Salute e della Venicemarathon, alle schede per i lavori da avviare e in corso, all'incontro – insieme all'assessorato all'Istruzione nel mese di giugno – con i bambini della scuola Capitano per un progetto di sensibilizzazione sul degrado e senso civico a Venezia.
- *Mantiene i rapporti con la stampa locale*
L'ufficio prepara comunicati stampa, le schede sui ponti votivi e sportivi, risposte e rettifiche ai giornali. Il contatto diretto con i giornalisti non viene più gestito, se non su richiesta della direzione generale.
- *Incontra enti e istituzioni interessate alla manutenzione*
Nel 2016 nessuna attività è stata fatta su questo fronte.
- *Collabora alla redazione dei documenti aziendali, curandone anche la coerenza rispetto all'identità visiva*
In particolare, nel corso del 2016 è stata curata la redazione e impaginazione:
 - del *Progetto di bilancio 2015* e del *Bilancio 2015*, occupandosi anche della stesura della maggior parte dei testi sull'attività operativa, con pubblicazione in formato pdf anche nel sito internet. Il bilancio non viene stampato ma solo distribuito con e-mail;
 - dei documenti di *Budget*;
 - delle comunicazioni relative al censimento dei redditi per gli inquilini Erp;
 - della segnaletica in occasione delle chiusure aziendali.
- *Predisporre la cartellonistica per il settore tecnico*
Vengono predisposti i pdf, pronti per la stampa, da fornire alle imprese relativi alla cartellonistica di cantiere obbligatoria e stradale di segnalazione (chiusure, pericoli ecc.), indirizzata alla cittadinanza.

- *Coordina e supervisiona gli aspetti comunicativi dell'Urp quale riferimento per i cittadini per la gestione della residenza Erp, gestione territoriale, informazioni sulle attività della società e sui cantieri (edilizia, infrastrutture pubbliche e viabilità).*
L'attività è stata assegnata nel corso del 2014 per migliorare la comunicazione principalmente verso la cittadinanza ma anche verso gli enti, operando in più ambiti. Il dettaglio è riportato nel paragrafo *Relazioni con il pubblico – Urp*.
- *Gestione della cartella condivisa*
Dal 2016 la direzione generale ha chiesto a Rest di occuparsi, per conto dell'ufficio Gare e appalti – della gestione della cartella condivisa “Bellagamba”, scaricando tutti gli articoli della newsletter (articoli, sentenze, commenti relative a gare e appalti lavori pubblici ecc.).
- *Invio dei rapporti di Gestione territoriale all'assessorato Lavori pubblici*
Dal 2016 la direzione generale ha chiesto a Rest di inviare all'assessorato ai Lavori pubblici i rapporti quotidiani della Gestione territoriale, realizzati dalle imprese.

Attività verso altre società

- *Bilancio di Veritas spa*
Anche nel 2016, si è collaborato con Veritas alla realizzazione del bilancio per: la preparazione dei testi suddivisi per argomento e delle 200 tabelle in excel da inviare ai responsabili per la loro compilazione, l'inserimento dei testi forniti – letti e redatti – uniformandoli al nuovo standard grafico, la predisposizione del file finale pronto per la stampa, l'individuazione del fornitore e l'ordine di stampa delle copie per l'assemblea degli azionisti, la predisposizione della versione finale post assemblea completa di deliberazioni, la stampa finale. Il documento di bilancio viene impaginato nella versione definitiva in word ed è fornito anche in pdf per la pubblicazione sul sito del gruppo.
- *Brochure servizio igiene ambientale*
Nel 2016 è stato svolto un importante lavoro di redazione di una brochure divulgativa-informativa sulle varie fasi del servizio di igiene ambientale, sia nelle sue caratteristiche generali, sia nell'attività specifica di Veritas.

Relazioni con il pubblico – Urp

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

Urp – sportello per richieste informazioni e reclami

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

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

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

Nel 2016 è stata svolta l'usuale attività di presidio dello sportello con 2895 accessi e una media di 12 presenze giornaliere. Le attività dell'Urp, per quanta riguarda il settore Manutenzione residenza, vengono presidiate dai tecnici specializzati nella manutenzione degli alloggi.

Numeri verdi per richieste informazioni e reclami

Il contatto telefonico con i cittadini viene gestito attraverso tre numeri verdi dedicati ai principali settori. Con la collaborazione per la parte comunicativa da parte dell'ufficio Relazioni esterne, sono state effettuate una serie di attività allo scopo di monitorare al meglio il contatto e contemporaneamente, dove possibile, migliorare il servizio offerto. Tutte le modifiche all'albero del risponditore dei tre numeri verdi per contattare l'Urp durante le chiusure aziendali (800 311 722 manutenzione edilizia residenziale e gestione locazioni - 800 11 11 72 disservizi a viabilità e fognature pubbliche - 800 894 322 amministrazioni condominiali e inquilini amministrati) sono gestite da Rest insieme al Contact centre e ai tecnici di Veritas. Le modifiche sono richieste in occasione delle chiusure aziendali e della modifica dei reperibili.

- *800 311 722, dedicato alla residenza Erp (manutenzioni e gestione locazioni)*, lunedì-venerdì, 9-12.
Nel settore *contratti* le chiamate entranti sono state 9422, le chiamate risposte 8366 (89%), i tempi medi di attesa 0,35 secondi, la media dei minuti conversati a telefonata 3,6. Sono state inoltre fatte 79 chiamate di call back per un totale di 172 minuti. Nel settore *manutenzione* le chiamate entranti sono state 5214, le chiamate risposte 3030 (58%), i tempi medi di attesa 2,4 minuti, la media dei minuti conversati a telefonata 3,6 circa.
- *800 894 322, dedicato alla gestione condomini e agli immobili locati con convenzione (Uppi)*, gestito dal Contact centre di Veritas, lunedì-venerdì, 9-17.
Nel 2016, le chiamate entranti sono state 1265, le chiamate risposte 1130 (89%), i tempi medi di attesa 37 secondi, la media dei minuti conversati a telefonata 4,4.
- *800 11 11 72, dedicato alle infrastrutture urbane e viabilità (gestione territoriale)*, gestito dal Contact centre 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 1144, le chiamate risposte 1066 (93%), i tempi medi di attesa 58 secondi, la media dei minuti conversati a telefonata 5,3.
- *centralino Insula*. A fine anno è stata chiesta la collaborazione del Contact centre di Veritas per gestire il centralino della società nelle ore pomeridiane. Il servizio è stato avviato nel mese di dicembre e si sono registrate 18 chiamate entranti e 16 chiamate risposte.
Nel corso dell'anno oltre alle normali modifiche conseguenti alle festività (orari e periodi di funzionamento) è stato necessario intervenire sulla messaggistica e sul flusso delle telefonate. Ciò a causa dell'azzeramento dei finanziamenti dedicati alla Gestione territoriale, riassegnati alla società solo nell'ultimo trimestre.

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, grazie a un automatismo, le segnalazioni Iris aprono – senza l'intervento di un operatore dell'Urp – gli eventi in Mimuv, applicativo aziendale per le attività di manutenzione urbana. L'attività di chiusura degli eventi (recupero dell'arretrato e gestione ordinaria), in carico all'Urp, viene svolta da Rest dal 2013. Nel 2016 l'attività era stata assegnata ad un'altra funzione, tuttavia, visti i problemi riscontrati, l'attività è tornata ad essere gestita da Rest. Nel corso dell'anno l'ufficio ha dovuto affrontare, insieme ai tecnici informatici di Veritas e di Venis, dei problemi relativi alla mancata apertura, per un errore del sistema, di oltre 150 segnalazioni. Oltre a questo, si sono verificati più volte problemi nella gestione della chiusura delle segnalazioni, fatto che ha comportato l'impiego di molte ore lavorative. Nonostante tutti i problemi, nel 2016 sono state chiuse oltre 500 segnalazioni. È stato però chiesto alla direzione generale di farsi carico dei problemi tecnici del sistema e avviare un confronto, anche con l'amministrazione comunale, per rendere più facilmente gestibile la chiusura delle segnalazioni.

Personale e organizzazione

Nel corso del 2016 è continuato il processo di riorganizzazione della società, iniziato nel 2012 con la revisione e il trasferimento di alcune figure e funzioni aziendali. In tal senso, sono continuati i distacchi di personale – verso le società partecipate del Comune di Venezia Veritas, Avm e Pmv – che al 31 dicembre ammontavano a 20 unità.

A giugno 2016 le retribuzioni dei dipendenti della società sono state adeguate all'aumento contrattuale previsto a livello nazionale per il comparto del terziario. Per lo scaglione successivo, previsto da novembre 2016, il 24 ottobre 2016 Confcommercio e Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil hanno firmato un accordo integrativo all'accordo del 30 marzo 2015 per la sospensione degli aumenti contrattuali previsti con decorrenza novembre 2016 per il Ccnl Commercio Confcommercio. Tale accordo nasce dal frutto di considerazioni relative all'andamento economico, soprattutto le statistiche sul ribassamento Pil 2016.

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

L'organico medio annuo – comprensivo dei distacchi e delle aspettative – è pari a 76,58 addetti con una riduzione dell'8,4% rispetto all'anno precedente (83,6 addetti al 31 dicembre 2015). L'età anagrafica media è di 46 anni e l'anzianità media di servizio di 11,8 anni.

La ripartizione per qualifica contrattuale è la seguente:

- Ripartizione dipendenti per qualifica contrattuale (31 laureati e 42 diplomati).
- Il dimensionamento dell'organico (35 donne e 38 uomini).

qualifica	organico al 31/12/2015	organico al 31/12/2016	delta	organico medio 2016
dirigenti	2	2		2
quadri	13	13		13
impiegati	67	58	-9	71,58
totale	82	73	-9	76,58

qualifica	personale a ruolo al 31/12/2016	personale distaccato	aspettative/ maternità	personale in forza	di cui part-time
dirigenti	2			2	
quadri	13	3		10	
impiegati	58	17	3	38	14
totale	73	20	3	50	14

Il costo del personale per il 2016 è stato di 4.192.280 euro (4.408.426 euro nel 2015); inoltre, sono stati sostenuti 78.169 euro (80.707 euro nel 2015) di costi per addestramento e aggiornamento, assicurazione personale, spese trasferta e servizi sostitutivi della mensa. Il costo medio pro-capite al netto dei costi vari sopra citati è stato di 54.744 euro. Si rammenta che trattasi di costo aziendale lordo, Ccnl commercio, e per un orario a tempo pieno di 40 ore settimanali.

Dal punto di vista gestionale, al 31 dicembre 2016 l'organico della società – comprensivo di 20 distacchi e di 1 aspettativa – era di 73 dipendenti, diminuito di 9 unità rispetto al 2015 in quanto nel 2016 sono stati ceduti ad altre società del gruppo del Comune di Venezia i contratti di lavoro di sette dipendenti (impiegati), dopo un periodo di distacco di circa due anni. Inoltre, un dipendente ha rassegnato le dimissioni (impiegato) ed è stato eseguito un licenziamento, sempre di un impiegato. Si segnala inoltre che dall'1 gennaio 2017 è stato ceduto il contratto di lavoro di una risorsa (impiegati) ad altre società del gruppo del Comune di Venezia, dopo un periodo di distacco di cinque anni.

Nel corso del 2016 è stata concessa aspettativa non retribuita a un dipendente; sono stati modificati due rapporti di lavoro da full-time a part-time e si è proceduto con personale interno alla copertura delle esigenze derivanti da maternità obbligatoria e facoltativa per due dipendenti.

Per quanto riguarda la formazione, nel corso del 2016 il personale di Insula ha partecipato complessivamente a circa 485 ore di formazione.

La contrazione della capacità di spesa ha indotto a contenere il numero di attività formative per il personale interno, oltre a privilegiare la scelta, soprattutto per il personale tecnico, di partecipare a corsi di aggiornamento gratuiti – organizzati dagli ordini professionali – necessari per il mantenimento delle abilitazioni.

Per il personale di Gare e appalti sono stati organizzati corsi in riferimento al nuovo Codice appalti, mentre per il personale dell'amministrazione è stata fatta formazione relativamente alle novità fiscali del 2016.

Sistema di gestione qualità

La società è riuscita, nonostante la riduzione di incarico, grazie anche al service con il socio Vertias, a mantenere 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. È iniziata 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 mese di agosto è stata effettuata la verifica ispettiva di sorveglianza da parte dell'ente certificatore Bureau Veritas che ha riguardato nel dettaglio il settore gestione residenza e i cantieri per il recupero di alcuni edifici di Forte Marghera. L'esito della verifica è stato positivo, producendo come diretta conseguenza 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.

Durante l'esercizio 2016 sono stati aggiornati le parti del modello relative al *Piano per la prevenzione della corruzione* che ha inglobato anche il *Programma triennale per la trasparenza e l'integrità*. È stata svolta e raccolta in un documento un'approfondita analisi degli elementi di rischio oggettivo che possono interessare l'attività della società. L'analisi è stata ripetuta a valle dei correttivi di rischio posti in essere, per misurare in termini oggettivi il valore del rischio residuo al quale effettivamente la società è esposta.

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

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

L'Organismo di vigilanza, il cui incarico è stato rinnovato fino all'approvazione del bilancio 2016, ha svolto verifiche periodiche puntuali e circostanziate, relazionando annualmente al Consiglio di amministrazione così come previsto dalla norma.

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 2016 sono naturalmente e fattivamente continuati i rapporti di collaborazione e di committenza con il socio Veritas.

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

Rapporti con altre imprese partecipate

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

Con questo soggetto nel corso dell'esercizio sono proseguiti i rapporti di collaborazione reciproca e di committenza, regolati da appositi contratti di *service*.

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

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

Alla fine dell'esercizio è stata fatta chiarezza sul destino della società e pertanto della relativa partecipazione detenuta da Insula. Si tratta di una conseguenza diretta dell'accordo transattivo siglato dalla Regione Veneto e Veritas che ha definito il destino della società consortile Sifa, strettamente legato a quello di Pmsi. La transazione ha permesso di confermare il valore dei crediti commerciali vantati da Insula nei confronti di Pmsi.

Evoluzione prevedibile della gestione

La società ha provveduto ad elaborare le ipotesi economiche relative ai prossimi esercizi, utilizzando tutti gli elementi conosciuti e considerando gli elementi sui quali il socio di maggioranza si è già pronunciato.

Le previsioni evidenziano un quadro negativo in assenza di correttivi e decisioni che possono essere intraprese solo dal socio di maggioranza.

Agli atti vi sono dichiarazioni e atti concludenti da parte dell'amministrazione dai quali traspare la consapevolezza del valore della società, della sua utilità in termini strumentali, e del suo ruolo essenziale nella gestione tecnico-amministrativa del patrimonio residenziale del Comune.

Alcuni elementi positivi potrebbero aiutare il miglior funzionamento della società. Ci riferiamo alla capacità dell'amministrazione di approvare entro l'anno il bilancio di previsione, in modo tale da poter pianificare, volendo, per tempo tutti gli interventi da affidare alla società.

Recentemente sono migliorati anche i tempi di pagamento che il Comune riesce a rispettare, anche se sono necessari sforzi migliorativi in termini di assunzione degli impegni di spesa.

Parallelamente, tuttavia, l'amministrazione ha sensibilmente ridotto all'interno del bilancio di previsione gli importi degli interventi che storicamente impegnano la società, vale a dire la manutenzione della residenza e la gestione territoriale per la città storica.

È inoltre allo studio dell'Amministrazione un sistema di cash pooling che dovrebbe coinvolgere anche Insula, obbligata a trasferire al Comune tutte le risorse finanziarie non immediatamente necessarie, a fronte dell'impegno da parte della stessa amministrazione di restituzione e pagamento del necessario in tempi molto ridotti, in maniera tale da non creare mai tensioni di liquidità alla società. Sono in linea con gli esercizi trascorsi le prospettive e le previsioni relative alla gestione della residenza pubblica, area di attività per la quale è stato nuovamente e univocamente riconosciuto il ruolo essenziale della società. Il relativo contratto di servizio è in fase di rinnovo.

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

La gestione futura sarà influenzata anche dalle vicende del contratto di servizio per i lavori pubblici, laddove deve essere individuato un sistema di copertura dei costi di funzionamento alternativo alla clausola di garanzia che il Comune ha deliberato di eliminare. Data la struttura del contratto, la copertura dei costi deriva solo dalla possibilità che la società sia fatta lavorare al massimo delle proprie capacità produttive, oppure che venga introdotto il sistema di remunerazione che storicamente viene utilizzato per tutti i contratti di servizio, e che prevede la corresponsione di un canone fisso a fronte della dimostrazione che i servizi resi sono convenienti rispetto al mercato. Nel corso del prossimo esercizio il Comune dovrebbe anche rivedere il piano di razionalizzazione delle società partecipate, entro un termine che il legislatore ha ulteriormente posticipato al settembre 2017.

Per tutto quanto sopra esposto, richiede al socio Comune e al Consiglio d'amministrazione di svolgere una riflessione prospettica sul nuovo assetto da dare alla società.

Nel 2017 troverà definitiva conclusione la restituzione ad Avm spa del ramo d'azienda lavori pubblici, disconoscendo in tal modo in maniera definitiva quanto deciso dall'Amministrazione con atto di indirizzo del 14 giugno 2013, finalizzato ad ottimizzare le risorse e le specifiche competenze maturate dalle singole società controllate, con particolare riferimento all'ambito dei lavori pubblici.

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

La società si è fatta parte attiva nei confronti dell'Amministrazione nel proporre una linea di riorganizzazione, si attendono riscontri e sviluppi.

In sintesi, il 2017 vedrà la società impegnata in un'opera di riassetto delle proprie attività, ancora più importante rispetto a quanto attuato negli ultimi tre esercizi, quale scelta obbligata per garantire la continuità aziendale.

Relazione sulle prospettive economico-finanziarie

Le prospettive economiche della società, in assenza di sostanziali riforme, inducono a prevedere una possibile criticità.

La revisione del contratto di servizio per i lavori pubblici dovrà forzatamente essere integrata, introducendo elementi favorevoli all'equilibrio economico della società. In caso contrario l'atto di revisione avrebbe come conseguenza per i soci quello di vedere pregiudicato il valore della partecipazione nella società.

Sul fronte finanziario, l'esercizio 2017 si prospetta difficile. Infatti, se da un lato i mutati vincoli del Patto di stabilità consentono al Comune di pagare più facilmente il dovuto nei confronti di Insula, permangono le difficoltà periodiche della cassa comunale riscontrate negli ultimi anni.

Le capacità finanziarie della società dovranno anche supportare il nuovo cantiere cofinanziato dal Mive per la messa in sicurezza idraulica di via Righi e via dei Petroli, il cui svolgimento molto rapido imporrà ad Insula di anticipare buona parte delle risorse finanziarie prima che i relativi finanziamenti entrino nelle casse della società.

Il sistema di cash pooling appena approvato, considerato nella sua formulazione letterale, non dovrebbe causare scompensi importanti ai flussi finanziari necessari a gestire correttamente le attività societarie. Il Comune dovrà tuttavia essere in grado di rispettare gli impegni di trasferimento finanziario assunti.

Gli amministratori hanno consegnato diverse proposte di riposizionamento e ristrutturazione della società, anche sulla scorta di considerazioni condivise con l'amministrazione comunale. Elementi comuni delle proposte sono la ricerca di finanziamenti e di commesse su perimetri esterni, nei limiti previsti dalle norme statutarie e dalle legge Madia, la ricerca di sponsorizzazioni per manutenzioni di manufatti pubblici secondo le norme dell'art bonus, il riposizionamento di alcune attività interne, l'applicazione di misure di riorganizzazione aziendale. Alla data di redazione del bilancio 2016 si è in attesa di una risposta completa in merito.

Gestione economica, finanziaria e patrimoniale

Nel 2016 i principali fattori esterni che hanno influenzato l'andamento dell'anno si possono ricondurre ad una assenza di stanziamenti sufficienti a garantire una manutenzione adeguata alle esigenze della città, una difficoltà a mantenere un adeguato livello di incarichi da altre società del gruppo e la mancanza di service ad alto valore aggiunto come lo è stato il 2015.

Di contro, possiamo dire che l'assenza dei vincoli imposti dal patto di stabilità ha permesso al Comune di erogare con maggior regolarità quanto necessario a garantire un'adeguata provvista finanziaria alla società, andando a diminuire i periodi di tensione finanziaria rispetto all'anno precedente.

Nel 2016 il margine generato dalle attività relative a prestazioni di servizi (comprensivo dei service e dei distacchi) è stato di migliaia 2.873 di euro, contro 3.665 migliaia di euro del 2015. Tale differenza è data dal fatto che nel 2016 non si sono ripetuti alcuni particolari service e incarichi che avevano invece contraddistinto il 2015. È evidente come si sia affermata la tendenza societaria a reperire ormai più della metà dei margini necessari al suo funzionamento in attività differenti o collaterali rispetto a quelle che avevano giustificato la sua nascita.

In questo senso la redditività della produzione caratteristica di cantiere nel 2016 è stata di 2.377 migliaia di euro (con riferimento ai settori Lavori pubblici, ponti e Manutenzioni erp): confermando quanto realizzato nel 2015 e pari a 2.300 migliaia di euro.

Spostando l'analisi ai costi di funzionamento, il consuntivo 2016 si assesta a circa 5,5 milioni di euro che, escludendo circa 180 euro mila di svalutazioni civilistiche, rispetto ai 6 milioni di euro del 2015 diminuisce del 9,2%. Se consideriamo anche i minori costi a seguito del personale transitoriamente distaccato, lo stesso dato si assesta a 4,4 milioni di euro con una riduzione del 47% rispetto all'ante fusione con Edilveneziana.

I risultati economici conseguiti nel 2016 sono esposti nel prospetto seguente, dove sono riportate anche le variazioni in termini assoluti e percentuali riferite ai valori dell'esercizio precedente.

Passando all'analisi dei volumi complessivi di produzione, nel 2016 i ricavi aziendali, pari a 19.444 migliaia di euro, sono aumentati dell'1,5% rispetto ai 19.160 migliaia di euro del 2015.

Di tale importo, 16.237 migliaia di euro si riferiscono nel 2016 ad attività caratteristica su cantieri finanziati dal Comune di Venezia (contro i 14.962 del 2015) dove per il 31,6% attiene a interventi manutentivi su alloggi Erp e il rimanente ad attività su infrastrutture, viabilità e gittamento ponti. La differenza, pari a migliaia 3.207 di euro, si riferisce a proventi per distacchi, servizi amministrativi, proventi vari o *service* tecnici erogati.

■ **TABELLA 7A**

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 e riportato a p. 58.

descrizione	2016	2015	variazione assoluta 2016-2015	variazione % 2016-2015
produzione [1, 3, 5]	19.443.582	19.160.296	283.285	1,5
costi per acquisizioni esterne [6, 7, 8, 14]	(15.307.166)	(14.703.967)	(603.199)	4,1
valore aggiunto	4.136.416	4.456.329	(319.913)	(7,2)
costi per il personale [9]	(4.192.280)	(4.408.426)	216.146	(4,9)
marginale operativo lordo	(55.864)	47.903	(103.767)	(216,6)
ammortamenti e svalutazioni [10]	(128.631)	(70.930)	(57.701)	81,3
accantonamenti [12]	(136.256)	(5.565)	(130.691)	2.348,4
marginale operativo netto	(320.751)	(28.592)	(292.159)	1.021,8
proventi finanziari netti e rettifiche di valore [16-17+18]	(74.845)	76.858	(151.702)	(197,4)
proventi straordinari netti [20-21]	-	29.687	(29.687)	(100,0)
risultato lordo	(395.596)	77.953	(473.548)	(607,5)
imposte [22]	(39.334)	(51.441)	12.107	(23,5)
risultato netto [23]	(434.930)	26.512	(461.441)	(1.740,5)

I costi per le opere e tutti i servizi appaltati al mercato, che includono anche i lavori relativi ai cantieri finanziati dal Comune di Venezia, ammontano a 15.307 migliaia di euro.

Il valore aggiunto è stato di 4.136 migliaia di euro, minore del 7,2% rispetto al 2015, al quale si contrappongono costi per il personale per 4.192 migliaia di euro.

Ne consegue un margine operativo lordo negativo e che ammonta a -56 migliaia di euro, con una sostanziale diminuzione rispetto al 2015.

Nella tabella sottostante sono evidenziati alcuni indicatori di efficienza produttiva. I dati di quest'anno segnalano una diminuzione dei valori assoluti rispetto agli anni precedenti. Questo in quanto la qualità della produzione nel 2016 è stata meno redditizia rispetto al biennio precedente. Si evidenzia che negli indicatori sottostanti non vengono considerati i distacchi (facendo riferimento a un numero medio di dipendenti pari a 71,4 unità Fte nel 2016). Rivedendo gli indicatori al netto di questa classificazione – e conseguentemente anche i proventi derivanti da questo servizio prestato, detraendo i distacchi dal numero medio dei dipendenti – troveremo un valore aggiunto e un margine di contribuzione per dipendente maggiori rispettivamente del 5% e del 13,5% rispetto a quelli indicati nella tabella sottostante.

■ **TABELLA 7B**

Indicatori di efficienza produttiva (in euro).

descrizione	2016	2015	2014	2013	2012
valore aggiunto per dipendente	57.953	59.981	60.854	53.816	34.095
marginale di contribuzione per testa	75.088	80.984	76.558	75.059	56.672
incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione	21,3%	23,3%	22,0%	22,5%	15,0%

Tornando alla tabella del conto economico riclassificato, gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 129 migliaia di euro mentre gli accantonamenti ai fondi rischi sono pari a 136 migliaia di euro. Ne consegue un margine operativo netto negativo di 321 migliaia di euro.

La gestione finanziaria del 2016 ha generato un flusso finanziario netto negativo di 75 migliaia di euro. Tale importo, raffrontato con il dato dell'anno scorso, è peggiorato di 152 migliaia di euro a seguito del decremento delle giacenze medie dell'anno, ai minori tassi sugli interessi attivi generati dalla gestione della liquidità. Ne deriva un risultato lordo negativo di 396 migliaia di euro sul quale gravano 39 migliaia di euro di imposte. Il risultato netto è quindi negativo e ammonta a -435 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 negativo e pari a -158 migliaia di euro, con uno scostamento in negativo rispetto al 2015 di 272 migliaia di euro. In questo senso dal rendiconto finanziario emerge che nell'anno 2016 la gestione ha assorbito disponibilità liquide, principalmente a seguito della diminuzione dei debiti verso controllante e verso gli istituti di credito.

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

Per quanto riguarda la situazione patrimoniale della società, l'indice relativo al rapporto tra il capitale netto e i debiti a medio/lungo termine da un lato e l'importo delle immobilizzazioni operative dall'altro (ossia escluse le partecipazioni aventi natura finanziaria) si conferma invariato rispetto al 2015 (19,6). Tale indicatore è influenzato dalle quote di mutuo a lungo termine sottoscritte per il finanziamento della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio e dell'ex istituto Stefanini a Mestre. Escludendo tali quote (in quanto mutui erogati per la realizzazione di lavori in corso su ordinazione), ma includendo il mutuo per il Piruea, l'indicatore sarebbe pari a 2,1 (normalizzato).

Per quanto riguarda gli indicatori di dipendenza finanziaria, si segnala che l'indice relativo ai mezzi di terzi sul totale impieghi rimane sostanzialmente invariato rispetto agli anni precedenti (1,0). Ugualmente per l'indice di disponibilità (rapporto tra l'attivo a breve e le passività correnti), rimane invariato dal 2015 (1,6). 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 parzialmente dedicate al pagamento degli interventi finanziati con i citati mutui pluriennali e comunque in diminuzione rispetto al 2015 vista l'ultimazione della maggioranza dei lavori per parte degli interventi in questione.

Migliora l'erogazione di liquidità da parte dell'amministrazione comunale anche per la cessata presenza di vincoli dettati dal patto di stabilità. Come prima conseguenza di ciò è stata la mancanza di cessioni di credito nel corso dell'anno, con conseguente risparmio sui relativi oneri.

Analizzando gli indici di indebitamento della società, il rapporto fra patrimonio netto e debiti onerosi rimane come per il 2015 a 0,1 e ugualmente il rapporto fra debiti onerosi e capitale investito si assesta all'89,5% e sostanzialmente non subisce variazioni rispetto all'anno precedente. Questo in quanto nel corso del 2016 non ci sono state operazioni particolari che hanno inciso sugli aggregati interessati a questi rapporti. Sensibilmente diminuito il patrimonio netto che, a seguito della perdita realizzata nel 2016, passa da 4.657 mila euro alla fine del 2015 a 4.222 a fine 2016. Poiché il capitale sociale è pari a 3.706 mila euro, residuano riserve per 516 mila euro. La posizione finanziaria netta è a debito per 28.763 migliaia di euro (29.367 nel 2015). La differenza rispetto al passato esercizio deriva dal rimborso delle quote di mutuo avvenute nel corso del 2016 che è stata maggiore rispetto alla diminuzione delle giacenze bancarie a fine dicembre.

La redditività sul capitale investito è negativa (-0,8%) e peggiora rispetto allo scorso anno.

Infine, migliora il rapporto dilazione incassi e dilazione pagamenti e anche i giorni medi di incasso rispetto al 2015.

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 ot-

tenere 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. Nel 2015 è stato contratto un mutuo chirografario a tasso fisso della durata di 36 mesi per euro 600 mila, diretto a finanziare parzialmente l'acquisto degli immobili Piruea in via Bembo a Lido.

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

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

Una consistente quota di crediti verso clienti è relativa alla dilazione di pagamento concessa a Venis spa a seguito della vendita di palazzo Ziani, la quale ha onorato a dicembre 2016 tutti i pagamenti pattuiti. Anche in questo caso, si considera remoto il rischio di insolvenza sia perché la società è controllata dal Comune stesso, sia in quanto il credito è assistito da ipoteca legale.

■ **TABELLA 7C**
Cash flow (in euro).

descrizione	2016	2015	variazione assoluta 2016-2015	variazione % 2016-2015
risultato netto	(434.930)	26.512	(461.441)	(1.740,5)
ammortamenti e svalutazioni	128.631	70.930	57.701	81,3
accantonamento fondi	136.256	5.565	130.691	2.348,4
accantonamento trattamento di fine rapporto	12.273	11.637	636	5,5
totale	(157.770)	114.643	(272.413)	(237,6)

■ **TABELLA 7D**
Situazione patrimoniale riclassificata in base alla struttura finanziaria (in euro).

attività	2016	2015
immobilizzazioni materiali	2.002.079	2.139.139
immobilizzazioni immateriali	38.579	12.507
immobilizzazioni finanziarie	326.854	354.014
totale attivo immobilizzato	2.367.512	2.505.660
rimanenze di magazzino	55.772.210	54.792.553
crediti operativi	25.992.703	29.058.455
totale attivo circolante operativo	81.764.913	83.851.008
crediti e attività finanziarie	1.231.429	1.213.144
disponibilità liquide	5.832.691	6.865.445
totale attivo circolante finanziario	7.064.120	8.078.589
totale attivo	91.196.545	94.435.257

passività e patrimonio netto	2016	2015
patrimonio netto	4.221.603	4.656.532
fondo imposte differite	0	0
fondo rischi e oneri	242.641	138.677
fondo Tfr	681.814	741.850
debiti operativi	50.223.322	51.452.866
totale passivo di terzi operativo	51.147.778	52.333.393
debiti finanziari a medio lungo	34.149.295	35.827.122
debiti finanziari a breve	1.677.870	1.618.210
totale passivo di terzi finanziario	35.827.165	37.445.332
totale passivo	91.196.545	94.435.257

■ **TABELLA 7E**
Situazione patrimoniale riclassificata in base al grado di liquidità (in euro).

attività	2016	2015
capitale circolante netto	32.618.718	32.350.056
attività immobilizzate	6.409.908	8.791.126
ratei e risconti attivi	52.917	114.505
totale	39.081.544	41.255.687

passività	2016	2015
passività a M/L termine	34.831.109	36.568.972
patrimonio netto	4.221.603	4.656.532
ratei e risconti passivi	28.832	30.183
totale	39.081.544	41.255.687

■ **TABELLA 7F**
Indicatori finanziari.

Indicatore	2016	2015	2014	2013
patrimonio netto + debiti a medio lungo / totale				
immob. operativi netti	19,6	19,6	43,7	209,7
passivo di terzi / totale impieghi	1,0	1,0	1,0	1,0
attività a breve / passività a breve	1,6	1,6	1,6	1,7
dilazione media clienti	268	282	385	381
dilazione media fornitori	176	215	268	261
patrimonio netto / debiti onerosi	0,1	0,1	0,1	0,1
debiti onerosi / capitale investito	89,5%	88,9%	89,2%	89,6%
marginare operativo netto / totale capitale investito	(0,8%)	(0,1%)	0,1%	(0,2%)

■ **TABELLA 7G**
Indicatori economico patrimoniali (in migliaia di euro).

Indicatore	2016	2015	2014	2013
valore della produzione	19.444	19.160	21.481	19.074
valore aggiunto	4.136	4.456	4.741	4.298
marginare operativo lordo	(56)	48	256	250
marginare operativo netto	(321)	(28)	25	(87)
ammortamenti e svalutazioni	129	71	213	266
cash flow	(158)	115	316	393
risultato d'esercizio	(435)	27	71	43
patrimonio netto	4.222	4.657	4.630	4.559
posizione finanziaria	(28.763)	(29.367)	(23.615)	(27.550)
totale attivo immobilizzato	2.368	2.506	1.330	469
capitale circolante operativo netto	31.542	32.398	28.004	32.999
debiti onerosi	35.827	37.445	38.242	39.531

Adempimenti ex art. 6 dlgs. 175/2016

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

In primo luogo viene costantemente monitorato l'andamento dei flussi finanziari, per quanto possibile in considerazione della forte dipendenza dagli stessi flussi erogati dal Comune di Venezia.

Nel corso dell'esercizio tale dipendenza ha prodotto fenomeni negativi come l'esborso di interessi passivi e ulteriori costi giudiziali per ritardato pagamento di fornitori, a causa della carenza di corrispondente liquidità. Allo stesso modo vengono costantemente monitorati i tempi di pagamento dei fornitori, in modo tale da mantenere un rapporto accettabile tra ammontare dei debiti commerciali e previsioni di incasso da parte del Comune.

Con periodicità trimestrale la società produce e aggiorna report di consuntivazione e, semestralmente, previsioni annuali di andamento economico, in modo tale da poter disporre di strumenti di programmazione sempre aggiornati. Purtroppo l'alea con la quale sono decisi gli affidamenti comunali in parte vanifica questa utile metodologia di governo societario. Corre obbligo rilevare, inoltre, che il socio di controllo non ha ritenuto opportuno, durante tutto l'esercizio, approvare in assemblea alcuna versione del budget 2016.

Si rimanda al capitolo denominato *Gestione economica, finanziaria e patrimoniale* per l'evidenza degli indicatori della gestione e loro trend storico. In tale capitolo sono riportate le interpretazioni di tali indici e specifiche riclassificazioni del bilancio dirette a mettere in luce criticità e scostamenti utili alla governance per valutare eventuali rischi di cui all'art.6 comma 2 dlgs 175/2016.

Il carattere strumentale della società rende inadatti all'analisi del rischio di crisi altri strumenti e diversi indicatori comunemente utilizzati per società di tipo commerciale o produttivo. In particolar modo tali indicatori risultano alterati dalla qualità dell'esposizione finanziaria e patrimoniale di Insula, a seguito dei debiti contratti per far fronte ad investimenti per conto del Comune di Venezia e da esso garantiti.

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

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

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



Bilancio al 31 dicembre 2016

Stato patrimoniale (in euro)

Attivo

		31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
[A] crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	[A]	-	-
[B] immobilizzazioni			
I immobilizzazioni immateriali		38.579	12.507
[3] diritti di brevetto industriale e diritti di utiliz. opere d'ingegno		38.579	11.776
[7] altre		-	731
II immobilizzazioni materiali		2.002.079	2.139.139
[1] terreni e fabbricati		1.922.916	2.019.636
[4] altri beni		79.163	119.503
III immobilizzazioni finanziarie		326.854	354.014
[1] partecipazioni			
d) imprese sottoposte al controllo delle contr.nti		83.178	83.178
d-bis) altre imprese		42.696	75.000
[2] crediti			
d-bis) verso altri			
- importi esigibili entro l'esercizio successivo		200.980	195.836
totale immobilizzazioni	[B]	2.367.512	2.505.660
[C] attivo circolante			
I rimanenze			
[3] lavori in corso su ordinazione		55.636.789	54.604.025
[5] acconti		135.421	188.528
totale		55.772.210	54.792.553
II crediti			
[1] verso clienti		746.668	923.831
- importi esigibili entro l'esercizio successivo		746.668	923.831
- importi esigibili oltre l'esercizio successivo			
[4] verso controllanti		21.573.672	22.906.203
- importi esigibili entro l'esercizio successivo		17.346.558	17.631.074
- importi esigibili oltre l'esercizio successivo		4.227.114	5.275.129
[5] verso imprese sottoposte al contr. delle controllanti		2.612.818	4.267.258
- importi esigibili entro l'esercizio successivo		2.612.818	3.117.258
- importi esigibili oltre l'esercizio successivo			1.150.000
[5bis] crediti tributari		961.660	746.693
- importi esigibili entro l'esercizio successivo		961.660	746.693
[5quater] verso altri		44.967	99.965
- importi esigibili entro l'esercizio successivo		28.705	88.407
- importi esigibili oltre l'esercizio successivo		16.262	11.558
totale		25.939.785	28.943.950
III attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		1.231.429	1.213.144
[6] altri titoli		1.231.429	1.213.144
IV disponibilità liquide			
[1] depositi bancari e postali		5.831.971	6.864.106
[3] denaro e valori in cassa		721	1.339
totale		5.832.692	6.865.445
totale attivo circolante	[C]	88.776.116	91.815.092
[D] ratei e risconti	[D]	52.917	114.505
- ratei e altri risconti		52.917	114.505
totale attivo	[A+B+C+D]	91.196.545	94.435.257

Stato patrimoniale (in euro)

Passivo

		31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
[A] patrimonio netto			
I. Capitale		3.706.000	3.706.000
II. riserva sopraprezzo azioni		55.076	55.076
III. riserve di rivalutazione		–	–
IV. riserva legale		439.016	437.691
V. riserve statutarie		–	–
VI. altre riserve		456.441	431.253
– riserva facoltativa	456.440		431.253
– avanzo di concambio	–		–
– riserva per arrotondamento euro	1		–
VII. riserva per operazioni di copertura dei flussi fin. attesi	–		–
VIII. utile (perdita) a nuovo			
IX. utile (perdita) dell'esercizio	(434.930)		26.512
totale patrimonio netto	[A]	4.221.603	4.656.532
[B] fondi per rischi e oneri			
[2] per imposte		15.548	15.548
[4] altri		227.093	123.129
totale fondi per rischi e oneri	[B]	242.641	138.677
[C] trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	[C]	681.814	741.850
[D] debiti			
[4] debiti verso banche		35.827.165	37.445.332
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	1.677.827		1.618.210
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo	34.149.338		35.827.122
[6] acconti		54.669	
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	54.669		
[7] debiti verso fornitori		10.855.027	10.551.246
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	10.855.027		10.551.246
[11] debiti verso controllanti		37.801.774	39.988.067
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	37.391.967		39.716.457
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo	409.807		271.610
[11bis] debiti verso imprese sottoposte al contr. contr.n.te		576.501	79.216
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	576.501		79.216
[12] debiti tributari		265.824	169.916
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	265.824		169.916
[13] debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		252.500	258.039
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	252.500		258.039
[14] altri debiti		388.195	376.199
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	374.865		376.199
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo	13.330		–
totale debiti	[D]	86.021.655	88.868.015
[E] ratei e risconti	[E]	28.832	30.183
– ratei e altri risconti		28.832	30.183
totale passivo	[A+B+C+D+E]	91.196.545	94.435.257

Conto economico (in euro)

	31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
[A] valore della produzione		
[1] ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.780.023	18.143.394
[3] variazioni dei lavori in corso su ordinazione	1.032.764	(680.072)
[5] altri ricavi e proventi	1.630.795	1.726.902
– contributi in conto esercizio	–	–
– altri	1.630.795	1.726.902
totale valore della produzione [A]	19.443.582	19.190.224
[B] costi della produzione		
[6] per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.892	7.904
[7] per servizi	14.923.551	14.252.867
[8] per godimento di beni di terzi	347.261	377.059
[9] per il personale	4.192.280	4.398.918
a) salari e stipendi	3.021.957	3.186.171
b) oneri sociali	933.427	968.515
c) trattamento di fine rapporto	233.105	239.683
e) altri costi	3.791	4.549
[10] ammortamenti e svalutazioni	96.327	70.930
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	18.548	5.701
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	40.767	58.844
d) svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	37.012	6.385
[12] accantonamenti per rischi	136.256	5.565
[14] oneri diversi di gestione	32.461	74.110
totale costi della produzione [B]	19.732.029	19.187.352
differenza tra valore e costi della produzione [A-B]	(288.447)	2.872
[C] proventi e oneri finanziari		
[15] proventi da partecipazioni	3.402	–
– da imprese sottoposte a contr. contr.n.te	3.402	–
[16] altri proventi finanziari	1.610.676	1.749.708
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.144	5.751
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	18.285	18.046
d) proventi diversi dai precedenti	1.587.247	1.725.911
– da controllanti	1.549.462	1.606.665
– da imprese sottoposte al contr. della contr.n.te	–	72.774
– da altri	37.785	46.472
[17] interessi e altri oneri finanziari	(1.688.923)	(1.672.850)
– verso altri	(1.688.923)	(1.672.850)
totale proventi e oneri finanziari [C=15+16-17]	(74.845)	76.858
[D] rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
[19] svalutazioni	(32.304)	–
a) di partecipazioni	(32.304)	–
Totale delle rettifiche [D]	(32.304)	–
risultato prima delle imposte [A-B+C+D]	(395.596)	79.730
[20] imposte sul reddito dell'esercizio	39.334	53.218
a) imposte correnti	39.334	53.218
b) imposte differite	–	–
c) imposte anticipate	–	–
utile (perdita) dell'esercizio	(434.930)	26.512

Rendiconto finanziario (in migliaia di euro)

	31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
risultato netto	(435)	27
imposte sul reddito	39	51
interessi passivi / (interessi attivi) (dividendi)	75	(77)
(plusvalenze) / minusvalenze	-	-
utile ante imposte, interessi, plus/minusvalenze [A]	(321)	1
ammortamenti	59	65
accantonamento ai fondi rischi e svalutazioni	206	12
altre variazioni non monetarie (variazione Tfr)	12	12
flusso ante variazioni del capitale circolante [B]	277	89
variazioni del circolante		
(incremento) decremento crediti	1.797	553
(incremento) decremento crediti verso controllante	1.377	(4.116)
(incremento) decremento rimanenze	(980)	803
incremento (decremento) debiti netti	903	(5.594)
incremento (decremento) debiti verso controllante	(2.186)	2.126
variazione ratei, risconti e crediti diversi	(100)	1.828
flusso dopo variazioni del capitale circolante [C]	811	(4.400)
interessi incassati / (pagati)	(75)	77
(imposte sul reddito pagate)	(39)	(51)
dividendi incassati	-	-
utilizzo dei fondi	(111)	(224)
flusso dopo altre verifiche [D]	(225)	(198)
flusso finanziario della gestione reddituale [E=A+B+C+D]	542	(4.508)
investimento immobilizzazioni materiali	-	(1.425)
disinvestimento immobilizzazioni materiali	111	203
investimento immobilizzazioni immateriali	(45)	(15)
disinvestimento immobilizzazioni immateriali	-	4
investimento immobilizzazioni finanziarie	-	-
disinvestimento immobilizzazioni finanziarie	-	-
investimento altre attività finanziarie	(22)	(24)
disinvestimento altre attività finanziarie	-	-
acquisizione/cessione società o rami	-	-
flusso finanziario della gestione investimenti [F]	44	(1.257)
incremento (decremento) debiti finanziari verso banche	(1.618)	(797)
incremento (decremento) debiti finanziari verso controllante	-	-
incremento (decremento) debiti finanziari verso altri	-	(5)
aumenti di capitale a pagamento	-	-
cessione (acquisto) azioni proprie	-	-
dividendi pagati	-	-
flusso della gestione finanziaria [G]	(1.618)	(802)
flusso netto di periodo [H=E+F+G]	(1.032)	(6.567)
disponibilità liquide iniziali [I]	6.865	13.432
disponibilità liquide finali [L]	5.833	6.865
incremento del periodo [M=L-I]	(1.032)	(6.567)



Nota integrativa

Redazione, struttura e contenuto del bilancio

Il Bilancio è stato redatto in conformità al dettato dell'art. 2423 e seguenti del Codice civile, interpretato e integrato dai principi contabili predisposti dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e dei ragionieri collegati così come rivisti e aggiornati dall'Oic (Organismo italiano di contabilità) e, dove necessario, dai principi contabili internazionali.

Il Bilancio è costituito dallo Stato patrimoniale (predisposto secondo quanto previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis del codice civile), dal Conto economico (predisposto secondo quanto previsto dall'art. 2425 del Codice civile), dal Rendiconto finanziario (secondo quanto previsto dall'art. 2425 ter del codice civile) e dalla presente Nota integrativa.

La Nota integrativa, redatta ai sensi degli artt. 2427 e 2427 bis del Codice civile, costituisce per gli effetti dell'art. 2423 parte integrante del Bilancio. Contiene tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale-finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

I criteri di valutazione adottati sono stati determinati nel rispetto del principio della prudenza e della competenza e nella prospettiva della continuazione nonché dall'osservanza delle norme stabilite dall'art. 2426 del Codice civile e non si discostano dai criteri utilizzati nella formazione del bilancio degli esercizi precedenti.

Eventuali modifiche ai criteri di valutazione fra un esercizio e l'altro, consentito solo in casi eccezionali, sono adeguatamente motivate nella Nota integrativa e ne è indicata l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della società.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, quarto comma.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo italiano di contabilità (Oic) integrati, ove mancanti, dagli Ias/Ifrs emessi dallo Iasb, per dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico evidenziano valori espressi in unità di euro, mentre la presente Nota integrativa riporta valori in migliaia di euro.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice civile, nella redazione del bilancio 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.

Principi contabili e criteri di valutazione

Immobilizzazioni immateriali

Riguardano spese a utilità pluriennale e sono espese in bilancio al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

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 presi in locazione dalla società è effettuato considerando il periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo.

Le immobilizzazioni in corso sono espese in bilancio al costo sostenuto per l'acquisizione o la produzione interna e non sono ammortizzate fino a quando non siano direttamente producibili di utilità futura derivante dal completamento delle sottostanti attività immateriali.

I costi aventi utilità pluriennale sono iscritti con il consenso del Collegio sindacale e ammortizzati in cinque anni a quote costanti, ove ciò sia previsto dal Codice civile.

Nel caso in cui una immobilizzazione, alla data di bilancio, presenti un valore recuperabile durvolmente inferiore al costo storico di iscrizione, viene esposta in bilancio a tale minor valore.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione, compresi gli oneri accessori. Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti, sulla base di aliquote tecnico-economiche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni. 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.

Nel caso in cui una immobilizzazione, alla data di bilancio, presenti un valore recuperabile durvolmente inferiore al costo storico di iscrizione, viene esposta in bilancio a tale minor valore.

I beni di modico valore sono integralmente spesati nell'esercizio in ragione della loro scarsa residua possibilità di utilizzo, anche in ottemperanza al principio della prudenza.

Le immobilizzazioni in corso sono espese in bilancio al costo sostenuto per l'acquisizione o la produzione interna e non sono ammortizzate fino a quando non siano direttamente producibili di utilità futura derivante dal completamento delle sottostanti attività materiali.

I costi sostenuti per le migliorie, modifiche, ristrutturazione o rinnovamenti sono portati in aumento del bene a cui si riferiscono se si concretizzano in un incremento significativo di valore o prolunghino la vita utile dei beni. I costi per le manutenzioni, sostenuti per mantenere in efficienza le immobilizzazioni materiali, sono completamente a carico dell'esercizio in cui sono stati sostenuti.

Le immobilizzazioni non strumentali per l'attività della società, che costituiscono un investimento a carattere accessorio, non sono ammortizzate. Nello specifico, tali immobilizzazioni sono destinate alla gestione.

Nel dettaglio, le aliquote di ammortamento ordinario utilizzate sono le seguenti (ridotte nell'esercizio di entrata in funzione di un nuovo bene per tener conto del minor utilizzo):

cespiti	aliquote %
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 elettromec. ed elettroniche	20
autovetture motoveicoli e simili	20
beni di modico valore	100

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni in altre imprese sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo dei costi accessori, ed eventualmente svalutate in presenza di perdite durevoli di valore.

I crediti finanziari sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione. Ai sensi dell'OIC 21 par. 57 sono specificati i criteri di classificazione e valutazione adottati per i titoli per i quali nel corso dell'esercizio si è verificato un cambiamento di destinazione:

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

Le commesse relative ai lavori in corso su ordinazione sono valutate come segue:

- le commesse di durata ultrannuale sono valutate secondo il criterio della percentuale dello stato di avanzamento. Nella fattispecie, la percentuale di avanzamento è determinata in base al rapporto tra i costi sostenuti alla data di bilancio e i costi totali stimati di commessa e quindi rapportata al totale dei ricavi stimati di commessa;
- gli acconti corrisposti dal committente in corso d'opera sulla base degli stati di avanzamento certificati sono contabilizzati tra i ricavi essendo certo il corrispettivo fatturato;
- gli acconti corrisposti dal committente in corso d'opera in modo svincolato dagli stati di avanzamento certificati sono contabilizzati fra i debiti alla voce [D] 6 *acconti* o [D] 11 *debiti verso controllanti* nel caso in cui il committente sia il Comune di Venezia;
- le commesse di durata inferiore ai 12 mesi sono valutate al costo.

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.

Per i crediti assistiti da garanzie si è tenuto conto degli effetti relativi all'escussione delle garanzie, e per i crediti assicurati si è tenuto conto solo della quota non coperta dall'assicurazione.

Inoltre, è stato operato uno stanziamento in uno specifico fondo rischi con riferimento alla stima, basata sull'esperienza e su ogni altro elemento utile, di resi di merci o prodotti da parte dei clienti e di sconti e abbuoni che si presume verranno concessi al momento dell'incasso.

La società si è avvalsa della facoltà (Oic 15 par.89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai crediti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. I crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Gli investimenti non duraturi in titoli e partecipazioni sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore desumibile dall'andamento del mercato o quello di presumibile realizzo.

Ratei e risconti

Sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza economico-temporale e comprendono quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono costituiti per coprire eventuali perdite, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Includono anche i costi connessi con passività potenziali. Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono rilevate se esiste la disponibilità, al momento della redazione del bilancio, di informazioni che facciano ritenere probabile il verificarsi degli eventi comportanti il sorgere di una passività e se esiste la possibilità di stimare l'entità dell'onere con sufficiente ragionevolezza.

Gli accantonamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta il debito maturato a tale titolo al 31 dicembre 2016 e la rivalutazione del debito stesso verso tutti i dipendenti in forza alla società alla fine dell'esercizio di bilancio, conformemente alle norme di legge e ai contratti di lavoro vigenti.

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.

La società si è avvalsa della facoltà (Oic 19 par.90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. I debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore nominale.

Ricavi e proventi – costi e oneri

Sono esposti in bilancio secondo il principio della competenza economica, con rilevazione dei relativi ratei e risconti e nel rispetto del principio della prudenza. Sono iscritti al netto dei resi, degli abbuoni, degli sconti e delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi. Si precisa che le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte di competenza sul reddito sono determinate in base alla normativa vigente e in linea con il principio contabile n. 25. Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito a una attività o a una passività secondo i criteri civilistici e il valore attribuito a quella attività o passività a fini fiscali, nonché sul differimento a tassazione di alcune componenti di reddito, applicando l'aliquota in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate sono rilevate nel rispetto del principio della prudenza, se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato alla loro iscrizione, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Il debito d'imposta è stato iscritto nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati.

Arrotondamenti

In conformità al dettato dell'art. 2423 del codice civile, il bilancio è redatto in unità di euro. Nel caso in cui si verifichi una squadratura fra lo stato patrimoniale attivo e passivo a causa dell'arrotondamento effettuato, viene iscritta una posta avente funzione di riequilibrio contabile alla voce del passivo [A] VII altre riserve.

Illustrazione delle principali voci dello stato patrimoniale

Attivo

[A] Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti migliaia di euro 0

Non esistono crediti verso soci per versamenti residui del capitale sottoscritto.

[B] Immobilizzazioni migliaia di euro 2.368

I Immobilizzazioni immateriali migliaia di euro 39

Nel prospetto sotto riportato sono evidenziati i movimenti intervenuti nell'esercizio:

voci di bilancio	consistenza iniziale			variazioni dell'esercizio						consistenza finale totale
	costo	valore ammortizzato	totale	acquisizioni capitalizzazioni	eliminazioni	trasferimenti	trasferimenti ammortamenti	ammortamenti	eliminazioni ammortamenti	
[3] diritti di brev. industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno										
software	2.091	2.079	12	45	-	-	-	18	-	39
[7] altre										
costi pluriennali	194	194	-	-	-	-	-	-	-	-
migliorie su beni di terzi	11	10	1	-	-	-	-	1	-	-
totale immobiliz. immateriali	2.296	2.283	13	45	-	-	-	19	-	39

I software sono ammortizzati in 3 anni, tranne le licenze e i costi capitalizzati relativamente al sistema gestionale, che sono ammortizzati in 5 anni. Le variazioni dell'anno hanno interessato principalmente l'acquisizione di un nuovo software per il calcolo e l'emissione dei fitti Erp.

I costi pluriennali, relativi ai costi sostenuti per la fusione per incorporazione di Edilveneziana in Insula e iscritti con il consenso del Collegio sindacale, sono stati ammortizzati in 5 anni a rate costanti a partire dal 2009, anno di efficacia della fusione stessa, e terminati con l'esercizio 2013. Le migliorie su beni di terzi si riferiscono a costi sostenuti per gli adeguamenti alle esigenze aziendali effettuati negli anni precedenti alle sedi operative in locazione (cablaggi, trasmissione dati, condizionamento, nuovi spazi interni ecc.) e l'ammortamento 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.

II Immobilizzazioni materiali migliaia di euro 2.002

Le immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2016 sono pari a migliaia di euro 2.002. Le movimentazioni delle voci in esame sono evidenziate nel prospetto successivo:

voci di bilancio	consistenza iniziale			acquisizioni	cess. e radiazioni	variazione dell'esercizio		ammortamenti	decrem. fondo	consistenza finale		
	costo	valore ammortizzato	totale			Trasferimenti costo storico	trasferimenti ammortamenti.			valore lordo	fondo amm.to	totale
[1] terreni e fabbricati												
Fabbricati civili non strumentali	2.020	0	2.020	-	97	-	-	-	-	1.923	0	1.923
[2] impianti e macchinari												
impianti e macch. specifici	54	54	0	-	-	-	-	-	-	54	54	-
costruzioni leggere	1.497	1.497	0	-	-	-	-	-	-	1.497	1.497	-
[4] altri beni			0									
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	19	18	1	-	-	-	-	-	-	19	18	1
arredamento	32	32	0	-	-	-	-	-	-	32	32	-
mobili e macchine ordinarie d'ufficio	451	420	31	-	1	-	-	9	1	450	428	22
mac. d'ufficio elettromec. ed elettroniche	924	837	87	1	13	-	-	32	13	912	856	56
beni di modico valore	29	29	0	-	-	-	-	-	-	29	29	-
totale immobiliz. materiali	5.026	2.887	2.139	1	111	-	-	41	14	4.916	2.914	2.002

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 2016.

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

Gli ammortamenti imputati nell'esercizio ammontano a migliaia di euro 41 e sono stati calcolati su tutti i cespiti ammortizzabili al 31 dicembre 2016 applicando le aliquote evidenziate nei principi contabili e criteri di valutazione, ritenute rappresentative della vita tecnico-economica delle immobilizzazioni.

Al 31 dicembre 2016 le immobilizzazioni materiali risultano ammortizzate secondo le percentuali indicate nel seguente prospetto:

voci di bilancio	valori di bilancio	fondo ammortamento	% di ammortamento
[1] terreni e fabbricati			
fabbricati civili non strumentali	1.923	0	0,0
[2] impianti e macchinari			
attrezzatura per indagini	54	54	100,0
costruzioni leggere	1.497	1.497	100,0
[4] altri beni			
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	19	18	100,0
arredamento	32	32	100,0
mobilio e macchine ordinarie d'ufficio	450	428	95,1
macchine d'ufficio elettromec. ed elettroniche	912	856	93,9
beni di modico valore	29	29	100,0
totale	4.916	2.914	59,3

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

III Immobilizzazioni finanziarie migliaia di euro 327

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano a migliaia di euro 327 con un decremento di migliaia di euro 27 rispetto all'esercizio precedente.

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio	consistenza finale
[1] partecipazioni			
In imprese controllate da contr. nti	83	-	83
altre imprese	75	(32)	43
[2] crediti			
crediti vs. consociate	15	-	15
crediti vs. società assicurative	181	5	186
totale	354	27	327

Le partecipazioni sono pari a migliaia di euro 126 e si riferiscono:

- per migliaia di euro 43 alla partecipazione non qualificata (15%) delle quote della società Porto Marghera servizi ingegneria scarl (Pmsi), acquisita nel corso del 2006. Tale partecipazione, precedentemente valutata al costo di acquisto e pari a migliaia di euro 75, nell'anno è stata svalutata per una riscontrata perdita durevole di valore a bilancio;
- per migliaia di euro 83 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.

I crediti verso società consociate per migliaia di euro 15 si riferiscono a un finanziamento soci infruttifero a favore della società Porto Marghera servizi ingegneria scarl effettuato nel corso del 2010.

I crediti verso compagnie assicurative si riferiscono per migliaia di euro 186 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. La variazione di esercizio per migliaia di euro 5 è dovuta alla capitalizzazione degli interessi attivi di competenza.

[C] Attivo circolante migliaia di euro 88.776

I Rimanenze migliaia di euro 55.772

Le rimanenze, rispetto al 2015, registrano un incremento pari a migliaia di euro 980. Le variazioni sono espone nel seguente prospetto:

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio maggiori (minori) lavori in corso	consistenza finale
[3] lavori in corso su ordinazione	54.604	1.033	55.637
[5] acconti	188	(53)	135
totale	54.792	980	55.772

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. Il valore delle rimanenze rimane sostanzialmente costante nel periodo in quanto l'avanzamento di produzione degli interventi per i quali sono corrisposti acconti indipendentemente dalla certificazione degli avanzamenti è stato compensato dallo scarico delle rimanenze per avvenuta ultimazione di altri interventi.

II Crediti migliaia di euro 25.940

Registrano, rispetto al passato esercizio, un decremento pari a migliaia di euro 3.004, al netto delle svalutazioni.

	variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante distinti per natura						saldo finale			
	saldo iniziale			variazioni dell'esercizio			valore originario	fondo svalutazione	valore netto	di cui con durata residua > 5 anni
	valore originario	fondo svalutazione	valore netto	valore originario	fondo svalutazione accantonamenti	utilizzi/rilasci				
[1] verso clienti	1.062	(138)	924	(173)	(7)	3	889	(142)	747	–
[4] verso controllanti	23.039	(133)	22.906	(1.377)	–	44	21.662	(89)	21.573	–
[5] verso controllate da c.	4.267	–	4.267	(1.624)	(30)	–	2.643	(30)	2.613	–
[5bis] tributari	747	–	747	215	–	–	962	–	962	–
[5ter] imposte anticipate	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
[5quater] verso altri	100	–	100	(55)	–	–	45	–	45	16
totale	29.215	(271)	28.944	(3.014)	(37)	47	26.201	(261)	25.940	16

I crediti verso clienti, che includono i crediti verso controllate dalla controllante, si riferiscono alla fatturazione di prestazioni a soggetti diversi dal Comune di Venezia (verso il quale i crediti commerciali sono classificati fra i crediti verso controllante) e sono diminuiti, al netto del fondo, di migliaia di euro 1.832. Rilevante il credito residuo verso la partecipata Venis derivante dalla cessione di palazzo Ziani avvenuta nel 2012, che si estinguerà nel corso del 2017, il credito verso la partecipata Pmsi e il credito verso Veritas. Nell'anno sono state effettuate svalutazioni di crediti per migliaia di euro 3, precedentemente già accantonati nel fondo svalutazione, ed ulteriori accantonamenti per migliaia di euro 37.

I crediti verso controllanti diminuiscono di migliaia di euro 1.333 e si riferiscono esclusivamente al Comune di Venezia, come committente dei lavori ed altre attività. Tale voce accoglie i crediti per fatture emesse, i crediti per fatture da emettere relativi ad interventi in corso ed interventi ultimati, crediti per anticipazioni su future vendite immobiliari cui la società è stata incaricata, crediti per costi sostenuti relativamente all'operazione immobiliare Piruea. Quest'operazione, oggetto di specifica convenzione, prevede che Insula, in un arco temporale delimitato, operi, attraverso mandato senza rappresentanza, delle operazioni di acquisto e vendita di immobili a prezzi convenzionati a soggetti indicati e nei tempi dettati dal Comune di Venezia che, su Insula, esercita la direzione ed il coordinamento. 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. Nell'anno è stato liberato il fondo svalutazione per migliaia di euro 44. Non sono state fatte operazioni di cessione del credito nel corso dell'anno.

I crediti tributari ammontano a migliaia di euro 962, con un incremento di migliaia di euro 215 rispetto al 2015.

descrizione	2016	2015	variazione
entro l'esercizio			
erario c/lva	833	582	251
imposte a credito	110	146	(36)
altri crediti fiscali	19	19	–
totale	962	747	215

Le imposte a credito si riferiscono all'eccedenza degli acconti Irap e Ires versati rispetto al debito finale, mentre gli altri crediti fiscali si riferiscono al residuo non ancora incassato delle richieste di rimborso relativamente alla deducibilità dell'Irap a fini Ires per gli anni 2007-11 ai sensi dell'art. 4 comma 16 del dl 16/2012. I crediti verso Erario sono significativi per effetto del cosiddetto *split payment*, entrato in vigore a gennaio 2015. La società non incassando più l'iva dal Comune di Venezia, suo principale cliente, si trova da quella data strutturalmente a credito iva.

I crediti verso altri registrano un decremento rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 55 e sono così composti:

descrizione	2016	2015	variazione
entro l'esercizio			
crediti verso altri soci	–	–	–
crediti verso professionisti	5	6	(1)
crediti verso Inps e Inail	–	43	(43)
altri crediti	24	39	(15)
totale	29	88	(59)
oltre l'esercizio			
depositi cauzionali	16	12	4
totale	16	12	4
totale	45	100	(55)

Si rilevano crediti con durata superiore ai 5 anni di modesta entità (depositi cauzionali).

III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni migliaia di euro 1.231

Registrano rispetto all'esercizio precedente un incremento complessivo di migliaia di euro 18, relativo a un contratto di capitalizzazione sottoscritto nel 2010 della 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. Il contratto, sin dalla data di sottoscrizione, è stato costituito in pegno a garanzia di un fido per anticipo fatture di un milione di euro. Le variazioni avvenute nell'anno sono evidenziate nel prospetto sottostante:

descrizione	consistenza iniziale	acquisizioni/incrementi	cessioni/estinzioni	consistenza finale
contratti di capitalizzazione	1.213	18	–	1.231
totale	1.213	18	–	1.231

IV Disponibilità liquide migliaia di euro 5.833

Registrano rispetto all'esercizio precedente una diminuzione di migliaia di euro 1.032. Tale decremento si riferisce interamente a fondi depositati temporaneamente nei conti correnti presso vari istituti di credito.

Il denaro e valori in cassa non sono significativi.

descrizione	2016	2015	variazione
depositi in conto correnti bancari	5.832	6.864	(1.032)
depositi bancari vincolati	–	–	–
denaro e valori in cassa	1	1	–
totale	5.833	6.865	(1.032)

[D] Ratei e risconti attivi migliaia di euro 53

I risconti attivi e i costi anticipati sono pari a migliaia di euro 24. Decrementano nel complesso di migliaia di euro 61 rispetto all'anno precedente e sono così composti:

descrizione	2016	2015	variazione
premi assicurativi	1	2	(1)
canoni assistenza e manutenzioni	5	13	(8)
consumi, utenze e altri servizi vari	18	70	(52)
totale	24	85	(61)

I ratei attivi sono pari a migliaia di euro 29. Si riferiscono interamente alla quota parte di interessi sui mutui accesi dalla società per la realizzazione della nuova porta del Lido, del Pio loco delle

Penitenti a Cannaregio, dell'ex istituto Stefanini a Mestre e ad alcune opere inserite nell'elenco annuale 2008, che saranno addebitati al Comune di Venezia in occasione della prossima fatturazione della rata di acconto. Non ci sono invece ratei per interessi attivi sui depositi bancari vincolati.

descrizione	2016	2015	variazione
interessi attivi verso controllante	29	30	(1)
interessi attivi verso banche	-	-	-
totale	29	30	(1)

Non sussistono al 31 dicembre 2016 ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Passivo

[A] Patrimonio netto migliaia di euro 4.222

Rispetto al 31 dicembre 2015 il patrimonio netto diminuisce di migliaia di euro 435, come da seguente prospetto:

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio			consistenza finale
		aumenti di capitale	destinazioni/ storni	utile (perdita) d'esercizio	
I. capitale	3.706	–	–	–	3.706
II. riserva da sovrapprezzo delle azioni	55	–	–	–	55
III. riserve di rivalutazione	–	–	–	–	–
IV. riserva legale	438	–	1	–	439
V. riserve statutarie	–	–	–	–	–
VI. riserve per azioni proprie in portafoglio	–	–	–	–	–
VII. altre	–	–	–	–	–
– riserva facoltativa	431	–	26	–	457
– avanzo di concambio	–	–	–	–	–
– riserva da ammortamenti anticipati	–	–	–	–	–
VIII. utili (perdite) portati a nuovo	–	–	–	–	–
IX. utile (perdita) d'esercizio	27	–	(27)	(435)	(435)
totale	4.657	–	–	(435)	4.222

Le variazioni avvenute nell'esercizio nelle voci di patrimonio netto derivano dalla perdita di esercizio e dalla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente.

A seguito della deliberazione dell'assemblea ordinaria del 25 maggio 2016, l'utile dell'esercizio 2015, pari a migliaia di euro 27, è stato destinato per migliaia di euro 1 a riserva legale e per migliaia di euro 26 a riserva facoltativa.

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

Il fondo sovrapprezzo delle azioni, pari a migliaia di euro 55, è quanto residua dal sovrapprezzo collegato all'aumento del capitale sociale del 2008 e sottoscritto dal Comune di Venezia. Nella tabella seguente sono evidenziati gli utilizzi degli anni precedenti a copertura di perdite.

La riserva legale, pari a migliaia di euro 439, non avendo raggiunto il quinto del capitale sociale, non è disponibile se non per la copertura di eventuali perdite.

Nel prospetto seguente le voci del patrimonio netto sono classificate secondo la loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità e ne vengono evidenziati gli utilizzi nei tre precedenti esercizi.

natura/descrizione	importo	possibilità di utilizzo	quota disponibile	utilizzi nei 3 anni precedenti	
				a copertura perdite	per altre ragioni
I. capitale	3.706			–	–
II. riserva da sovrapprezzo delle azioni	55	A-B	55	–	–
III. riserve di rivalutazione					
IV. riserva legale	439	B	–	–	–
V. riserve statutarie	–	A-B-C	–	–	–
VI. riserve per azioni proprie in portafoglio					
VII. altre	457	A-B	457	–	–
VIII. utili (perdite) portati a nuovo	–	–	–	–	–
IX. utile (perdita) d'esercizio	(435)	A-B-C	–	–	–
totale	4.222		512	–	–
quota non distribuibile			55		
residuo quota distribuibile			457		

Possibilità di utilizzo: A per aumento capitale, B per copertura perdite, C per distribuzione ai soci.

[B] Fondi per rischi e oneri migliaia di euro 243

Incrementano, rispetto all'esercizio precedente, di migliaia di euro 104.

La movimentazione riferita ai fondi in esame può essere ricondotta al seguente prospetto:

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio		consistenza finale
		accantonamenti	utilizzi/rilasci	
[2] per imposte				
fondo imposte	15	–	–	15
fondo imposte differite	–	–	–	–
[3] altri fondi				
fondo rischi diversi	122	41	(32)	131
fondo rischi e oneri su commessa	2	95	–	97
totale	139	136	(32)	243

Relativamente ai contenziosi con l'amministrazione finanziaria, si riepiloga l'evoluzione al 2016. Il primo contenzioso, relativo all'incorporata Edilvenezia, fa riferimento all'avviso di accertamento conseguente alla verifica effettuata nel 2004 dall'Agenzia delle entrate sull'iva del 2001. L'avviso di accertamento era complessivamente pari a migliaia di euro 845 (maggiori imposte, sanzioni e interessi). Nel corso del 2010 la società ha vinto in Commissione tributaria regionale il ricorso in appello e l'Agenzia delle entrate ha ricorso in Cassazione solo per quanto riguarda la mancata applicazione dell'iva su un accordo bonario (pari a migliaia di euro 62). Anche la sentenza di Cassazione è stata totalmente favorevole a Insula ed è stata depositata il 29 ottobre 2014.

Il secondo contenzioso 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. Tuttavia, contro la sentenza d'appello, l'Agenzia delle entrate il 16 gennaio 2013 ha notificato il ricorso in Cassazione.

In virtù dei citati esiti delle commissioni tributarie e considerando che, nel caso in cui la società soccombesse in via definitiva e si affermasse quindi il principio che sull'addebito al Comune di Venezia della remunerazione per le prestazioni di coordinamento andasse sempre applicata l'aliquota iva ordinaria, la società si attiverebbe nei confronti del Comune per il riconoscimento dei maggiori oneri (art. 7 del contratto di servizio del 22 dicembre 2008 a cui si possono far ricondurre le presenti partite), si ritiene sufficiente il valore del fondo imposte a inizio esercizio, pari a migliaia di euro 15 connessi con la mancata deducibilità dalle imposte dirette di alcuni costi sostenuti nel 2005. Conseguentemente non sono stati effettuati accantonamenti nell'anno.

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. Durante l'esercizio sono stati fatti utilizzi del fondo per migliaia di euro 32. È stato fatto altresì uno stanziamento per migliaia di euro 41 per nuovi oneri legali potenziali.

Il fondo rischi e 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. Nell'anno sono stati effettuati accantonamenti per migliaia di euro 95, corrispondente ad una quota adeguata dell'importo totale dello specifico contratto individuato.

[C] Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato migliaia di euro 682

Il debito verso i dipendenti per il trattamento di fine rapporto registra, rispetto al precedente esercizio, un decremento di migliaia di euro 60. Nel corso dell'anno sono state accantonate indennità per migliaia di euro 10 a titolo di rivalutazione e sono stati erogati migliaia di euro 85 come anticipazioni, di cui 37 a carico del fondo. La cessazione e la cessione del contratto di lavoro di alcuni dipendenti ha portato alla contestuale riduzione del fondo per complessivi migliaia di euro 124, di cui 33 a carico del fondo.

voci di bilancio	consistenza iniziale	incrementi	variazioni dell'esercizio		anticipi	consistenza finale
			accantonamenti	utilizzi		
Tfr	742	-	10	33	37	682
totale	742					682

[D] Debiti migliaia di euro 86.022

Registrano, rispetto all'esercizio precedente, un decremento di migliaia di euro 2.846. La movimentazione delle voci che li compongono è evidenziata dal seguente prospetto espresso in migliaia di euro.

voci di bilancio	consistenza iniziale	incremento - decremento dell'esercizio	consistenza finale	di cui con durata > 5 anni
[4] debiti verso banche	37.445	(1.618)	35.827	27.552
[6] acconti	0	55	55	
[7] debiti verso fornitori	10.552	303	10.855	
[11] debiti verso controllanti	39.988	(2.186)	37.802	
[11bis] debiti verso imp. contr. da controllante	79	498	577	
[12] debiti tributari	170	96	266	
[13] debiti verso ist. prev. e di sicurezza sociale	258	(6)	252	
[14] altri debiti	376	12	388	
totale	88.868	(2.846)	86.022	

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 a migliaia di euro 35.827 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 per complessivi migliaia di euro 36.900 oltre al capitale residuo del mutuo Mps erogato nel 2015 per finanziare l'operazione immobiliare Piruea di via Bembo pari a migliaia di euro 327. Nel corso dell'anno sono stati effettuati rimborsi per migliaia di euro 1.618 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. Come esplicitato nella successiva tabella, oltre ai mutui garantiti dal Comune di Venezia, esiste solamente il mutuo Mps come forma di indebitamento operativo della società.

Descrizione	2016	2015	variazione
altri debiti	327	545	(218)
mutui garantiti da fidejussioni	35.500	36.900	(1.400)
Totale	35.827	37.445	(1.618)

I debiti verso fornitori, che includono i debiti per imprese controllate dalla controllante, ammontano a migliaia di euro 11.432 e si riferiscono a prestazioni relative agli interventi gestiti dalla società, con un incremento complessivo di migliaia di euro 801 rispetto all'esercizio precedente.

I debiti verso controllanti, pari a migliaia di euro 37.802, fanno riferimento per migliaia di euro 31.641 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 e per

migliaia di euro 5.598 a incassi di canoni di locazioni degli immobili di proprietà comunale da riversare all'amministrazione, a migliaia di euro 410 per introiti ricevuti, da fitti e cessioni degli immobili in gestione, in merito all'operazione immobiliare Piruea, dove il comune agisce come mandante, e per migliaia di euro 153 per altri debiti. 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 (migliaia di euro 31.641), va rilevato che tale importo è ampiamente bilanciato dal valore delle rimanenze dei lavori in corso su ordinazione iscritti nell'attivo patrimoniale e non ha pertanto impatto sulla posizione finanziaria della società in quanto non determina flussi di pagamento. Tali acconti sono registrati fra i debiti in quanto corrisposti in modo svincolato dall'effettivo avanzamento dei lavori in corso su ordinazione. Pertanto, come già sottolineato nella parte relativa ai principi contabili e criteri di valutazione, non hanno le caratteristiche per poter essere iscritti fra i ricavi durante la fase di realizzazione ma solo al momento della conclusione delle opere pluriennali. Nella tabella che segue si riepilogano gli effetti patrimoniali su rimanenze e debiti se per tutti i lavori in corso su ordinazione si realizzassero invece le premesse per poter registrare fra i ricavi gestione commessa nella voce A1 del conto economico tutte le fatture emesse. Si evidenzia, in particolare, che il totale dei debiti ammonterebbe a migliaia di euro 54.381 e le rimanenze a migliaia di euro 24.131:

voci di bilancio	2016
attivo	
[3] lavori in corso su ordinazione	23.996
[5] acconti	135
totale rimanenze	24.131
passivo	
[4] debiti verso banche	35.827
[6] acconti	55
[7] debiti verso fornitori	10.855
[11] debiti verso controllanti	6.161
[11bis] debiti verso imp. contr. del controllante	577
[12] debiti tributari	266
[13] debiti verso ist. prev. e di sicurezza sociale	252
[14] altri debiti	388
totale debiti	54.381

I debiti tributari, che includono debiti inerenti operazioni gestite per conto del Comune, ammontano a migliaia di euro 266 e si riferiscono in particolare a:

descrizione	2016	2015	variazione
debiti Irpef dipendenti e ritenute	136	139	(3)
Iva a debito	-	-	-
Iva a esigibilità differita	20	31	(11)
debiti Ires	110	-	110
debiti Irap	-	-	-
totale	266	170	96

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale ammontano a migliaia di euro 252 e si riferiscono a:

descrizione	2016	2015	variazione
Inps	225	231	(6)
Fasdac/fondo M. Negri/associazione A. Pastore	5	5	-
Inail e altri fondi previdenza ed enti	22	22	-
totale	252	258	(6)

Gli altri debiti ammontano a migliaia di euro 388 e si riferiscono a:

descrizione	2016	2015	variazione
personale dipendente	189	152	37
Ivssp per incassi da riversare	100	182	(82)
altri	99	42	57
totale	388	376	12

Si segnalano in particolare i debiti verso Ivssp per incassi da riversare per migliaia di euro 100: 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.

Al 31 dicembre 2016 esistono debiti con durata residua superiore ai 5 anni per migliaia di euro 27.552 e si riferiscono a debiti verso banche per le rate di quota capitale dei mutui sottoscritti con fidejussione del Comune di Venezia.

[E] Ratei e risconti passivi migliaia di euro 29

Diminuiscono nel complesso di migliaia di euro 1. I ratei passivi sono pari a migliaia di euro 29 e sono così composti:

descrizione	2016	2015	variazione
interessi passivi su mutui	29	30	(1)
altri	-	-	-
totale	29	30	(1)

Gli interessi passivi su mutui corrispondono agli interessi sui mutui erogati per la realizzazione di alcuni interventi della società e sono addebitati al Comune di Venezia come interessi per dilazione di pagamento.

Illustrazione delle principali voci del conto economico

[A] Valore della produzione migliaia di euro 19.444

[1] Ricavi delle vendite e delle prestazioni migliaia di euro 16.780

I ricavi concernenti le prestazioni e i servizi riguardano:

descrizione	2016	2015	variazione
ricavi gestione commesse	14.885	15.914	(1.029)
ricavi ponte mobile	735	735	-
ricavi per attività di riscossione	153	156	(3)
ricavi locazioni e gestioni amministrative	1.007	1.338	(331)
totale	16.780	18.143	(1.363)

I ricavi gestione commesse accolgono i ricavi delle commesse pluriennali del settore infrastrutture e viabilità e del settore edilizia, i ricavi derivanti dagli interventi di manutenzione degli edifici di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Venezia e i ricavi derivanti dalle commesse gestite per alcune società partecipate dal Comune. I ricavi gestione commesse realizzati con il Comune di Venezia rappresentano principalmente gli acconti corrisposti sulla base degli stati di avanzamento delle commesse pluriennali in corso, per tutti i lavori certificati sulla base dello stato di avanzamento lavori, e dalla conclusione degli interventi per i quali la fatturazione degli acconti è svincolata dal grado di avanzamento delle attività, come evidenziato nei principi di redazione. La variazione tra il 2015 e il 2016 è influenzata dalla differente tipologia di interventi che hanno generato produzione nei due esercizi e che pertanto va letta insieme alla variazione delle rimanenze dell'esercizio. In questo senso tra il 2016 e il 2015, aggregando le due variazioni, ricavi gestione commesse e variazione dei lavori in corso, si riscontra un incremento produttivo di migliaia di euro 683.

I ricavi derivanti dal ponte mobile, migliaia di euro 735, si riferiscono a quanto corrisposto dal Comune di Venezia per l'attività di assemblaggio e smontaggio della struttura mobile modulare in occasione di tre importanti eventi cittadini: la festa del Redentore, la ricorrenza della Salute e la Venice marathon. Importo immutato rispetto al 2015 in quanto determinato dal contratto di servizio.

I ricavi per le locazioni e le gestioni amministrative, pari a migliaia di euro 1.007, derivano dall'attività di gestione e amministrazione degli immobili a uso residenziale in carico alla società a partire dall'1 gennaio 2009. La differenza con il 2015 è sostanzialmente dovuta alla mancanza di proventi per l'attività dei condoni edilizi e quali *advisor* dell'operazione Piruea di via Pividoro presenti quell'anno.

L'attività di riscossione dei canoni di locazione ha generato proventi per migliaia di euro 153 sostanzialmente invariata rispetto al 2015.

Non sono stati stanziati nell'anno proventi compensativi ai sensi dell'art. 7 contratto di servizio Lavori Pubblici in vigore.

[3] *Variazione dei lavori in corso su ordinazione migliaia di euro 1.033*

La variazione complessiva delle rimanenze è positiva e ammonta a migliaia di euro 1.033, con un incremento di migliaia di euro 1.713 rispetto al 2015. Tale dato va letto in aggregato con i ricavi da gestione commesse.

[5] *Altri ricavi e proventi migliaia di euro 1.631*

Diminuiscono rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 66 e sono costituiti da:

descrizione	2016	2015	variazione
ricavi diversi	503	504	(1)
distacchi attivi	1.068	1.045	23
proventi risarcitori	-	-	-
sopravvenienze su commesse	21	28	(7)
eccedenza fondo rischi	38	120	(82)
plusvalenza da cessione cespiti	1	-	1
totale	1.631	1.697	(66)

I ricavi diversi si riferiscono per migliaia di euro 114 a servizi amministrativi e tecnici prestati verso Avm, per migliaia di euro 100 per attività di monitoraggio delle manomissioni su suolo e sottosuolo, per migliaia di euro 88 per servizi informatici prestati verso Veritas oltre ad altri importi inferiori. I distacchi dei dipendenti (incrementati di euro migliaia 23 dal 2015), ammontano a complessivi migliaia di euro 1.068 e sono tutti verso società del gruppo Comune di Venezia.

L'eccedenza del fondo rischi e oneri fa riferimento all'adeguamento del fondo svalutazione crediti, verso controllante, in conseguenza del cessato rischio su crediti per fatture emesse in annualità precedenti e regolarmente pagate nel 2016 dal Comune di Venezia.

Non sussistono elementi di ricavo che nel corso dell'anno riscontrino la caratteristica di eccezionalità per tipologia, entità e ricorrenza.

[B] Costi della produzione migliaia di euro 19.732

[6] *Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci migliaia di euro 4*

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 1 e sono costituiti da:

descrizione	2016	2015	variazione
cancelleria e stampati	2	4	(2)
acquisto materie di consumo	2	1	1
totale	4	5	(1)

[7] Per servizi migliaia di euro 14.924

Rispetto all'esercizio precedente sono incrementati di migliaia di euro 661 e sono costituiti da:

descrizione	2016	2015	variazione
costo lavori (inclusi di economie, secur. e altri)	9.253	9.383	(130)
manutenzione fabbricati	4.354	2.873	1.481
progettazione lavori	52	178	(126)
direzione lavori	10	10	0
costo sottoservizi	33	-	33
costo indagini	134	71	63
costo collaudi	103	101	2
costo pubblicazione gara	25	15	10
altri servizi di carattere operativo	325	381	(56)
costi relativi a servizi commerciali	0	0	0
assicurazioni	36	73	(37)
consulenze e prestazioni professionali	258	859	(601)
legali e notarili	74	0	74
compensi amministratori	34	30	4
costo sindaci	46	42	4
lavoro interinale e personale distaccato	9	21	(12)
altri servizi di carattere generale	178	226	(48)
totale	14.924	14.263	661

L'incremento dei costi per servizi è connessa principalmente all'incremento dei costi di cantiere realizzati nell'anno (manutenzione fabbricati) e conseguenti all'incremento della produzione per interventi, mentre tutti gli importi relativi ai costi per servizi vari e relativi alla struttura sono sostanzialmente diminuiti. In particolare è variato il costo per consulenze e prestazioni professionali acquisite all'esterno sia per l'attività di cantiere sia per la struttura.

Non risultano compensi ad amministratori e sindaci che rappresentino quote di partecipazioni agli utili. L'ammontare dei compensi è di migliaia di euro 34 per il Consiglio di amministrazione e di migliaia di euro 46 per il Collegio sindacale.

Si segnala che il controllo contabile previsto dall'art. 2409 bis del Codice civile è svolto dal Collegio sindacale.

[8] Per godimento di beni di terzi migliaia di euro 347

Rispetto all'esercizio precedente c'è stato un decremento di migliaia di euro 30 e sono costituiti da:

descrizione	2016	2015	variazione
locazione immobili	303	335	(32)
noleggio automezzi e natanti	10	10	-
altri noleggi e canoni	34	32	2
totale	347	377	(30)

Le variazioni dei costi di locazione inerenti le sedi societarie varia a seguito del trasloco di una ulteriore parte degli uffici nella meno onerosa area a Sant'Andrea. Nel corso dei primi mesi del 2017 c'è stata l'ultimazione della fase di trasferimento delle sedi con il completo rilascio dell'immobile Parisi a Santa Croce 502/505 e l'integrale trasferimento della società negli spazi in area Veritas a Sant'Andrea.

Il costo dei noleggi auto riguarda integralmente l'utilizzo dal *car sharing*.

[9] Per il personale migliaia di euro 4.192

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 216 e sono costituiti da:

descrizione	2016	2015	variazione
a) salari e stipendi	3.022	3.186	(164)
b) oneri sociali	933	978	(45)
c) trattamento di fine rapporto	233	240	(7)
e) altri costi	4	4	-
totale	4.192	4.408	(216)

Il costo per il personale comprende le retribuzioni corrisposte, le retribuzioni differite, i ratei di quattordicesima, le indennità e gli accantonamenti di fine rapporto, le ferie maturate e non godute, il tutto in applicazione del contratto di lavoro, delle leggi vigenti e degli accordi aziendali.

L'organico a ruolo al 31 dicembre 2016 è pari a 73 unità, variato di nove unità rispetto al 31 dicembre 2015. Tale decremento si riferisce a 8 unità trasferite a società appartenenti al gruppo Comune di Venezia oltre a una cessazione di rapporto.

L'organico medio suddiviso per qualifica è evidenziato dal seguente prospetto.

Si precisa che tale organico include 22 persone, di cui 2 parzialmente, in distacco al 31 dicembre 2016.

descrizione	2016	2015	variazione
dirigenti	2,0	2,0	-
quadri	13,0	13,0	-
impiegati	58,0	67,0	(9)
totale	73,0	82,0	(9)

[10] Ammortamenti e svalutazioni migliaia di euro 96

Rispetto all'esercizio precedente gli ammortamenti decrementano di migliaia di euro 6 e risultano così ripartiti:

descrizione	2016	2015	variazione
a) immobilizzazioni immateriali	18	6	12
b) immobilizzazioni materiali	41	59	(18)
totale	59	65	(6)

a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali migliaia di euro 18: sono calcolati in base ai criteri illustrati alla voce immobilizzazioni immateriali dello stato patrimoniale e sono relativi al software;

b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali migliaia di euro 41, tutti per ammortamenti ordinari.

Le quote di ammortamento ordinario sono calcolate applicando ai beni, valutati secondo quanto descritto nei principi contabili e criteri di valutazione, le aliquote evidenziate nel seguente prospetto:

cespiti	aliquote %	ammortamenti ordinari	ammortamenti anticipati	totale ammortamenti
impianti e macchinari specifici	15	-	-	-
costruzioni leggere	20	-	-	-
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	15	-	-	-
arredamento	15	-	-	-
mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12	9	-	9
macchine d'ufficio elettromec. ed elettroniche	20	32	-	32
totale		41	-	41

Le suddette aliquote sono determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzo e ritenute rappresentative della vita tecnico-economica delle immobilizzazioni materiali.

Gli investimenti ultimati o acquisiti nel corso dell'esercizio sono stati ammortizzati in ragione del loro minor utilizzo e della loro residua utilizzazione.

Nel corso del 2016 sono state operate svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante per migliaia di euro 37, a seguito dell'individuazione di alcune poste verso altri clienti minori di difficile esigibilità.

descrizione	2016	2015	variazione
svalutazione crediti verso clienti	37	-	37
svalutazione crediti verso controllanti	-	6	(6)
totale	37	6	31

[12] *Accantonamenti per rischi migliaia di euro 136*

L'accantonamento al fondo per oneri emergenti da controversie giuridiche è pari a migliaia di euro 41. Si segnala che nel corso del 2016 molte vertenze si sono chiuse, alcune a favore della società. È stato inoltre effettuato un accantonamento al fondo per oneri e rischi contrattuali su commesse, visto che si rilevano potenziali passività derivanti dal mancato riconoscimento di importi inseriti nell'attivo patrimoniale e che risultano in via di definizione.

[14] *Oneri diversi di gestione migliaia di euro 32*

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 28 e sono costituiti da:

descrizione	2016	2015	variazione
imposte indirette e tasse	20	28	(8)
libri abbonamenti e informaz. specializzata	4	8	(4)
quote associative	1	1	-
sopravvenienze passive	1	13	(12)
accordi extragiudiziali e giudiziali	-	5	(5)
altri oneri	6	5	1
totale	32	60	(28)

[C] Proventi e oneri finanziari migliaia di euro (75)

[15] *Proventi da partecipazioni migliaia di euro 3*

Trattasi di proventi da partecipazioni in imprese sottoposte al controllo della controllante, Venis spa, incassati nel 2016.

[16] *Altri proventi finanziari migliaia di euro 1.611*

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 139.

descrizione	2016	2015	variazione
da crediti iscritti nelle immobiliz. (verso altri)	5	6	(1)
da titoli iscritti nell'attivo circolante	18	18	-
proventi diversi dai precedenti	1.588	1.726	(138)
totale	1.611	1.750	(139)

Nel dettaglio, si tratta per migliaia di euro 5 di proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni, per migliaia di euro 18 di proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante e per migliaia di euro 1.588 di proventi diversi dai precedenti, come dettagliati nella tabella seguente.

descrizione	2016	2015	variazione
interessi attivi verso banche	38	43	(5)
interessi attivi su crediti verso controllanti	1.550	1.607	(57)
interessi verso altri	–	76	(76)
totale	1.588	1.726	(138)

Gli interessi attivi su depositi bancari sono pari a migliaia di euro 38. Migliaia di euro 1.550 derivano 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.

[17] Interessi e altri oneri finanziari migliaia di euro 1.689

Rispetto all'esercizio precedente aumentano di migliaia di euro 16. Trattasi per migliaia di euro 1.550 di interessi passivi sui citati mutui garantiti dal Comune di Venezia, per migliaia di euro 137 per interessi moratori dovuti ad imprese per attività di cantiere oltre ad altri oneri relativi a commissioni bancarie per migliaia di euro 2.

descrizione	2016	2015	variazione
interessi passivi verso banche	–	56	(56)
interessi passivi su mutui verso banche	1.550	1.607	(57)
altri oneri finanziari	2	9	(7)
interessi moratori	137	1	136
altri oneri	–	–	–
totale	1.689	1.673	16

[D] Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (32)

[19] svalutazioni di partecipazioni migliaia di euro -32

Trattasi della svalutazione della partecipazione non qualificata (15%) nella società Porto Marghera servizi ingegneria scarl (Pmsi), acquisita nel corso del 2006. Tale partecipazione nell'anno è stata svalutata per una riscontrata perdita durevole di valore a bilancio.

Imposte sul reddito di esercizio migliaia di euro 39

[22a] Imposte correnti sul reddito dell'esercizio migliaia di euro 39

Diminuiscono rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 12.

L'onere per le imposte sul reddito è riferito per migliaia di euro 39 a imposte sul reddito delle società Ires (con un decremento rispetto al 2015 di migliaia di euro 12) mentre l'imposta regionale sulle attività produttive Irap è completamente azzerata, come nel 2015.

[22b] Imposte anticipate e differite migliaia di euro (0)

Non sono state rilevate imposte anticipate in quanto esiste notevole incertezza sul momento in cui si riverseranno le differenze temporanee di deducibilità che ne sono all'origine. Conseguentemente, per rispetto del principio di prudenza, non si può ritenere che esisterà un reddito imponibile superiore a tali differenze temporanee.

Non sono state parimenti rilevate imposte differite in quanto di entità modesta o in quanto esistono scarse probabilità che insorga il debito di imposta.

Nei seguenti prospetti si evidenzia la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere fiscale teorico:

descrizione	imponibile	imposta Ires
risultato prima delle imposte	(396)	
onere fiscale teorico		0
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	202	
rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	298	
differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	39	
imponibile Ires	143	
imposte correnti Ires sul reddito d'esercizio		39

descrizione	imponibile	imposta Irap
differenza fra valori e costi della produzione	8	
costi non rilevanti ai fini Irap	160	
totale	(128)	
onere fiscale teorico		0
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(32)	
differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	74	
imponibile Irap	(86)	
imposte correnti Irap sul reddito d'esercizio		0

Altre informazioni

Attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'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 2015 confrontato con il 2014) del Comune di Venezia, in quanto ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, approvato con deliberazione consigliere n. 25 del 28 aprile 2016.

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.

descrizione	2015	2014
immobilizzazioni immateriali	4.988.624	5.076.681
immobilizzazioni materiali	3.043.890.671	3.013.235.821
immobilizzazioni finanziarie	191.779.783	183.161.394
totale immobilizzazioni	3.240.659.078	3.201.473.896
crediti	337.734.442	337.445.523
disponibilità liquide	26.834.096	50.690.525
ratei e risconti	637.805	585.473
totale attivo	3.605.865.421	3.590.195.417
patrimonio netto	710.625.646	730.862.936
ratei e risconti e contributi agli investimenti	2.307.596.443	2.300.946.111
debiti	549.411.504	523.305.998
fondi rischi e oneri	38.231.828	35.080.372
totale passivo	3.605.865.421	3.590.195.417

descrizione	2015	2014
proventi della gestione	613.036.131	588.322.471
costi della gestione	614.982.946	660.312.850
risultato della gestione	(1.946.815)	(71.990.379)
proventi e oneri finanziari	1.190.099	(17.465.472)
rettifiche di valore della att. finanziarie	(21.613.386)	(8.277.146)
proventi e oneri straordinari	6.594.327	(7.585.403)
risultato prima delle imposte	(15.775.775)	(105.318.400)
imposte	(7.052.902)	(7.989.127)
risultato economico dell'esercizio	(22.828.677)	(113.307.527)

Impegni e garanzie rilasciate a terzi

Informazione sui conti d'ordine

Non sono stati rilevati rischi per garanzie prestate direttamente o indirettamente dalla società per debiti di terzi.

Si segnala che al 31.12.2016 risultano pignoramenti passivi su conti correnti della società per complessivi migliaia di euro 50 a seguito di decreti ingiuntivi inerenti le gestioni condominiali svolte per conto del Comune di Venezia. Tali importi sono stati prontamente svincolati nei primi mesi del 2017 a seguito del pagamento delle somme dovute in nome e per conto del Comune di Venezia.

Si segnala, infine, 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 28 conti intestati ai condomini ammontavano a migliaia di euro 28.

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

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

Operazioni con parti correlate, accordi fuori bilancio e altre informazioni

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

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

Nella relazione sulla gestione sono approfonditamente descritte le attività con le entità sopra elencate. Si ritiene opportuno, vista la loro rilevanza economica, evidenziare i seguenti ricavi conseguiti con i soci di Insula che non rappresentino il Comune di Venezia (del quale si è data ampia descrizione nella presente nota integrativa e nella relazione sulla gestione):

- componenti positivi di reddito conseguiti verso gruppo Avm spa migliaia di euro 287 (di cui 133 per distacchi del personale);
- componenti positivi di reddito conseguiti verso il gruppo Veritas spa migliaia di euro 1.150 (di cui 899 per distacchi del personale);
- componenti positivi di reddito conseguiti verso Ive spa migliaia di euro 93 (di cui 41 per distacchi del personale).

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2427 n. 22 ter, si segnala che non esistono significativi accordi fuori bilancio la cui indicazione sia necessaria per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Il Comune di Venezia ha approvato la convenzione per l'attuazione di un sistema di cash pooling che verrà a interessare anche Insula, insieme ad altre società del gruppo Comune di Venezia.

Il Comune ha pubblicato l'avviso di interesse per candidature al Consiglio di amministrazione di Insula, che dovrà essere nominato contestualmente all'approvazione da parte dell'assemblea del presente progetto di bilancio.



Relazione del Collegio sindacale

Ai soci di Insula spa,
di seguito nella Parte prima la Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera a, del dlgs 27 gennaio 2010 n. 39, nella Parte seconda si relaziona ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c.

parte prima

Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera a, del dlgs 39/2010

1 Abbiamo svolto il controllo contabile del bilancio d'esercizio della società Insula spa chiuso al 31 dicembre 2016. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo della società Insula spa. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sul controllo contabile.

2 Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di controllo contabile è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa il 13 aprile 2016.

3 Al fine di portare all'attenzione degli utilizzatori del bilancio della società Insula spa, chiuso al 31 dicembre 2016, si ritiene utile evidenziare quanto riportato dagli amministratori nelle premesse alla *Relazione sulla gestione*, ai punti "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Relazione sulle prospettive economico finanziarie", sia in merito al contratto di servizio Lavori Pubblici con il Comune di Venezia, che relativamente alla conseguente continuità aziendale.

4 A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società Insula spa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'organo amministrativo della società. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla vigente normativa. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione emanato dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società Insula spa chiuso al 31 dicembre 2016.

Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 CC

1 Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 l'attività del collegio è stata ispirata alle norme di comportamento del Collegio sindacale raccomandate dai Consigli nazionali dei dottori commercialisti e degli esperti contabili.

2 In particolare:

a abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;

b abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle adunanze del Consiglio di amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

c mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

3 Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. In particolare, rimandiamo alla Relazione sulla gestione per la descrizione delle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società nel corso dell'esercizio. Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

4 Il Collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate.

5 Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio sindacale denunce e/o esposti.

6 Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.

7 Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 14 del dlgs n. 39 del 27 gennaio 2010, rimandiamo alla prima parte della presente relazione.

8 Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma CC.

9 Lo stato patrimoniale evidenzia una perdita d'esercizio di 434.930 euro e si riassume nei seguenti valori:

attività	91.196.545 euro
passività	86.974.942 euro
patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	4.656.533 euro
perdita di esercizio	-434.930 euro

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

valore della produzione (ricavi non finanziari)	19.443.582 euro
costi della produzione (costi non finanziari)	19.732.029 euro
differenza	-288.447 euro
proventi e oneri finanziari	-74.845 euro
rettifiche di valore di attività finanziarie	-32.304 euro
risultato prima delle imposte	-395.596 euro
imposte sul reddito	39.334 euro
utile dell'esercizio	-434.930 euro

10 Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

11 Per quanto precede, il Collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

il Collegio sindacale
Achille Callegaro
Pierpaolo Cagnin
Pamela Parisotto

Venezia, 7 aprile 2017



Deliberazioni dell'assemblea degli azionisti

L'assemblea degli azionisti, riunitasi in seduta ordinaria in seconda convocazione il giorno 24 maggio 2017 in Venezia, presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione Paolo Maria Chersevani, validamente costituita ai sensi dell'art. 18 dello statuto societario, preso atto della relazione del collegio sindacale, ha deliberato:

- di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 che chiude con una perdita di 434.930 euro e la relativa relazione sulla gestione;
- di coprire l'intera perdita di esercizio pari a 434.930 euro utilizzando la riserva facoltativa;