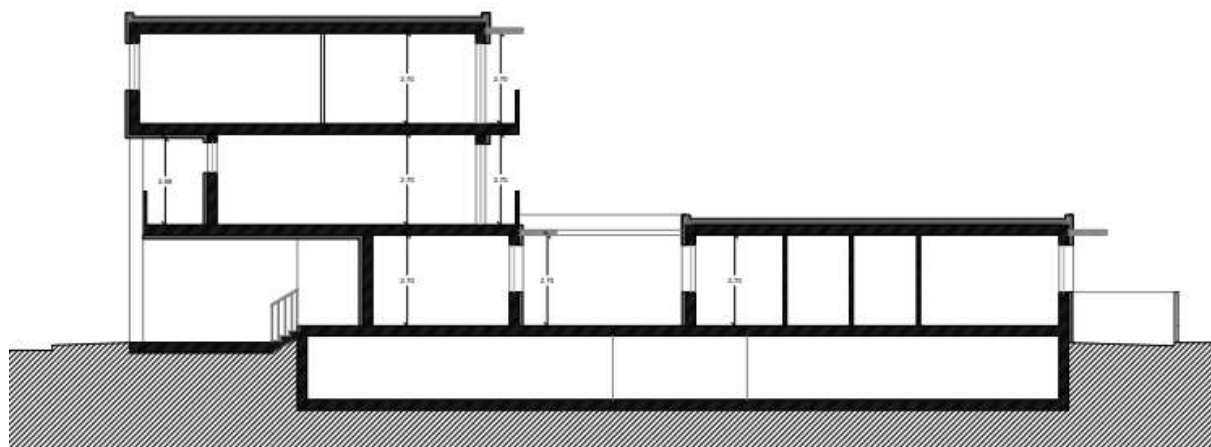


Bilancio d'esercizio 2023

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, 27° esercizio

INSULA SPA

27/3/2024



Bilancio d'esercizio 2023

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, 27° esercizio

www.insula.it

info@insula.it

segreteria.insula@pec.it

sede legale

Santa Croce 482

30135 Venezia

capitale sociale euro 2.715.280,0

interamente versato

registro imprese Venezia,

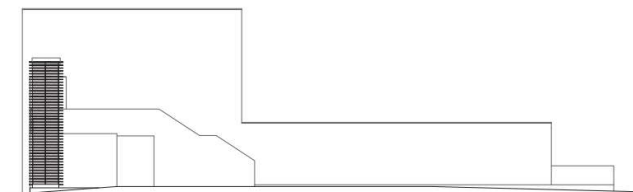
codice fiscale e partita Iva 02997010273

REA VE-271927

indicazioni ex art. 2497 bis CC

“Comune di Venezia”

codice fiscale 00 339 370 272



Consiglio d'amministrazione

presidente

dott. Fabio Raschillà

consiglieri

Sig. ra Anna Brondino

Sig. Denis Gennari

Collegio sindacale

presidente

dott. Gianpaolo De Giulio

sindaci effettivi

dott.ssa Maria Giovanna Ronconi

dott.ssa Bertilla Bravo

Revisore Legale

dott. Alessandro Trevisan

Organismo Monocratico di Vigilanza

dott. Flavio Rossetto

Direttore generale

dott.ssa Alessandra Bolognin



Relazione sulla gestione

Il presente documento commenta ed analizza l'attività della società nel secondo esercizio dopo l'entrata in vigore del nuovo Contratto di Servizio quinquennale con la controllante Città di Venezia, stipulato a valle dell'importante riorganizzazione deliberata e attuata dall'amministrazione comunale nel corso del 2021.

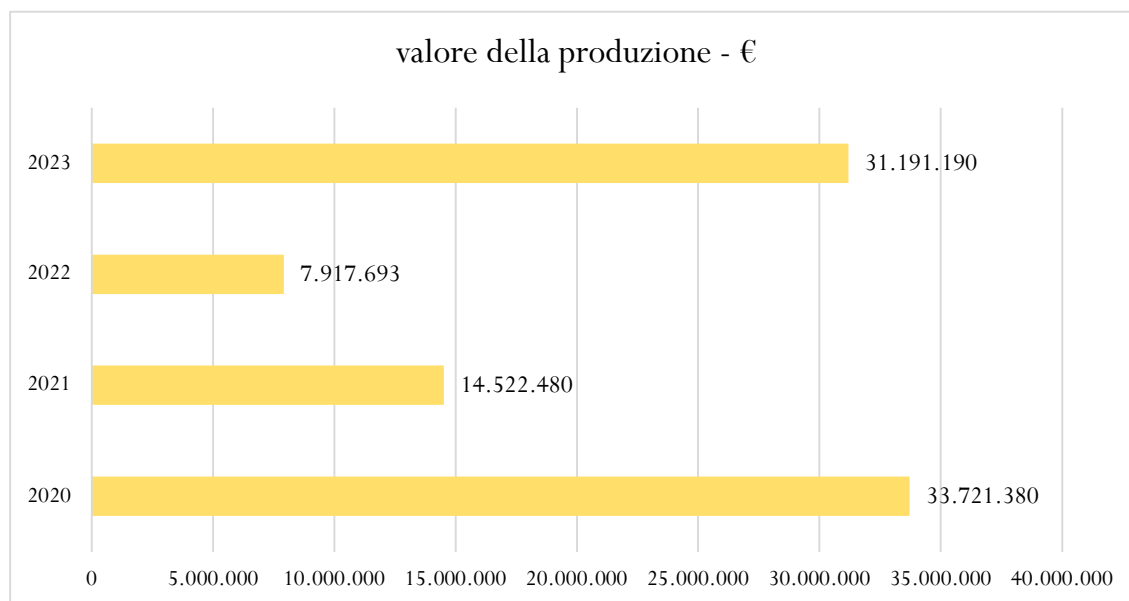
“Straordinario” è l'aggettivo che meglio può connotare l'anno di attività che andiamo a commentare, iniziato con un assetto operativo di equilibrio, appena e faticosamente raggiunto l'anno prima, a valle del pesante processo di riorganizzazione.

Il valore della produzione pari a 31.191 migliaia di euro e il risultato netto in utile per 902 migliaia di euro sono dati che da soli narrano il carattere particolare dell'esercizio. Ma, per meglio comprenderne la complessità, è opportuno contestualizzare i meri risultati numerici, al fine di descrivere anche il contesto normativo ed organizzativo all'interno del quale si è trovata ad operare la Società, con il suo ridottissimo organico.

L'esercizio 2023 è iniziato con un unico cantiere Superbonus avviato, anche se le procedure di gara erano state completate in massima parte anche per le altre 10 commesse. Nei 12 mesi di gestione sono stati dunque aperti e conclusi altri 10 cantieri Superbonus, per un valore complessivo di 20.901 migliaia di euro, parallelamente ai quali l'area tecnica ha realizzato un valore della produzione caratteristica (su commesse ERP) maggiore del 60 % rispetto al 2022, trovandosi nel contempo a gestire il turnover del 30% del proprio personale.

Inoltre, nel 2023, è entrato a regime il nuovo codice degli appalti, con la conseguente necessità di adeguamento delle procedure interne; è stata conclusa l'attività istruttoria per la formazione della nuova graduatoria ERP; si è insediato un nuovo consiglio di amministrazione che ha dovuto velocemente immergersi, comprendere ed indirizzare l'attività aziendale. Nello stesso tempo gli uffici hanno appreso e implementato le speciali regole procedurali e di rendicontazione legate ai finanziamenti del PNRR e del fondo complementare al PNRR finanziato dalla Regione Veneto, e la Società ha adeguato la propria infrastruttura informatica alle necessità sorte a seguito della completa digitalizzazione delle procedure di gara imposta da ANAC. Sono stati poi pesantemente riformati il modello organizzativo di gestione e il sistema per la gestione della qualità, progettato ex novo per essere adeguato alla nuova organizzazione societaria. Infine, con il costante supporto dell'Amministrazione Comunale, si è concluso il lungo percorso di concertazione che ha portato alla sottoscrizione del primo accordo integrativo aziendale 10 anni dopo il provvedimento di sospensione unilaterale dello stesso al quale la Società era stata costretta.

La conferma della certificazione del sistema qualità UNI EN ISO 9001 ottenuta nel dicembre 2023 certifica che la nuova struttura è solidamente in grado di operare con correttezza.



Come accennato poc'anzi, il valore della produzione registrato è di 31.191 migliaia di euro, a fronte dei 7.918 migliaia di euro dell'esercizio precedente. Circa i 2/3 di tale valore sono dovuti alla conclusione delle attività cantieristiche legate all'operazione Superbonus.

La complessa architettura finanziaria dell'iniziativa è stata completamente riorganizzata a valle del decreto legge che, il 16 febbraio 2023, ha di fatto impedito all'Amministrazione Comunale di acquistare direttamente i crediti fiscali dei quali Insula avrebbe beneficiato. Ne è seguito un periodo molto difficile per l'operatività aziendale e per le prospettive di equilibrio economico, a causa dei numerosi contratti d'appalto e cantieri già avviati e della sopravvenuta incertezza di poter monetizzare i crediti non direttamente fruibili.

La pronta reazione dell'Amministrazione Comunale, che in pochi giorni ha individuato un nuovo meccanismo di cessione, ha permesso alla società di continuare ad operare tenendo fede ai contratti già sottoscritti, proseguendo con la sottoscrizione di nuovi atti e l'avvio di tutti i cantieri per i quali ci fosse una credibile possibilità di conclusione lavori entro la fine dell'anno.

Il complesso dei lavori "Superbonus 110%", svolti e contabilizzati in questo esercizio per le parti agevolate con credito fiscale, ammonta a 20.901 migliaia di euro, che si vanno a sommare ai lavori realizzati nell'esercizio 2022 (816 migliaia di euro), per un totale complessivo di euro 21.717 migliaia di euro di costi sostenuti per commesse di efficientamento energetico, a cui sono corrisposti pari importi di contributi in conto esercizio. A questi, per le stesse commesse, si aggiunga inoltre un valore della produzione per la parte non agevolabile finanziata direttamente dal Comune di Venezia nelle stesse commesse che, nel 2023, ammonta a 1.570 migliaia di euro.

Anche la produzione caratteristica dell'area manutenzioni ERP concorre poi in maniera importante a determinare il risultato finale. Infatti il valore della produzione ad essa riconducibile ammonta nell'esercizio a 6.360 migliaia di euro. In virtù di tali risultati, e pertanto della circostanza che tutta la struttura tecnica è stata impegnata in attività legate alla produzione caratteristica, per l'anno 2023 la società non procederà alla richiesta del canone di disponibilità tecnica previsto dal Contratto di Servizio vigente, generando pertanto un risparmio in capo all'Amministrazione Comunale.

Lato costi si evidenzia un incremento proporzionale a quello del valore della produzione: andando ad esaminare il dettaglio degli stessi emerge che quelli rigorosamente di struttura si sono mantenuti costanti, o evidenziano un leggero decremento, fatto salvo alcune voci di prestazioni e consulenze professionali che si sono rese necessarie per supportare gli uffici nelle delicate e non convenzionali attività svolte.

Anche il costo del personale espone solo un leggero incremento, pari al 4,3%, assolutamente non proporzionale all'incremento di attività che è stata svolta e riconducibile al minimo rafforzamento di organico che è stato concesso alla società, per un periodo di tempo determinato, al fine di consentire il conseguimento degli ambiziosi obiettivi citati.

È proseguita poi la sinergia collaborativa tra Insula SpA, VEGA Scarl, IVE Srl in ottemperanza alle direttive comunali. Nel dettaglio le tre realtà hanno usufruito di un'unica direzione e hanno integrato servizi e prestazioni anche attraverso l'istituto del distacco incrociato di personale. La sinergia ha prodotto concreti risparmi a livello del sistema comunale complessivo. Insula in particolare ha registrato un risparmio in termini di costo della direzione generale e ha potuto utilizzare servizi tecnici, informatici, di organizzazione di eventi da parte delle altre società.

I flussi di cassa hanno continuato a beneficiare della regolarità con la quale gli uffici dell'Amministrazione Comunale saldano le prestazioni relative a lavori, e, seppur con minore tempestività, i canoni da contratti di servizio. La Società ha mantenuto tempestività mensile nell'esecuzione del versamento dei denari riscossi in nome per conto del Comune stesso.

Allo stato attuale i rapporti finanziari tra Comune e Insula sono perfettamente allineati, avendo trovato soluzione tutte le pregresse situazioni non allineate.



Per quanto richiesto dall'articolo 6 comma 3 del decreto legislativo 175/2016 informiamo che, valutate le dimensioni societarie la tipologia delle attività svolte non è stato ritenuto opportuno integrare i regolamenti esistenti con un documento regolamentare volto a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza. Non è stato altresì ritenuto necessario, avuto riguardo alle dimensioni dell'organizzazione societaria e alla tipologia dell'attività svolta, l'istituzione di un ufficio di controllo interno, nella redazione di un programma di responsabilità sociale d'impresa. Sono adottati e costantemente aggiornati il Codice etico e Codice disciplinare.

Procediamo quindi con l'analisi puntuale delle diverse attività svolte dalla società.

Attività operativa

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

Agisce quale braccio operativo dell'Amministrazione Comunale nell'attuazione e gestione delle politiche della residenza pubblica e competono al Comune di Venezia le azioni di indirizzo e controllo.

Talvolta, specialmente dal punto di vista dell'utenza, non è facile far comprendere i confini del ruolo operativo ed esecutivo della società e quelli dei compiti di indirizzo e decisionali dell'Amministrazione. Anche allo scopo di disporre di uno strumento efficace per meglio orientare gli utenti, la società ha iniziato un percorso di costruzione del nuovo sito internet aziendale, pensato come vetrina e contenitore di informazioni a percorso guidato per utenti, fornitori, parti terze in genere, preservando allo stesso tempo tutta la documentazione storica che racconta il passato operativo della società.

L'attività è in corso al momento della chiusura del presente documento, e verrà completata entro il primo semestre dell'anno 2024.



Gestione tecnica residenza pubblica

La Società ha operato per la migliore gestione tecnica possibile dei 5.499 alloggi di proprietà del Comune di Venezia ubicati sia in Centro Storico (2.602) che in Terraferma (2.897), impegnando i fondi resi disponibili dall'Ente.

L'attività è articolata in tre ambiti, di seguito succintamente descritti:

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

Tali interventi – che si possono considerare “urgenti” o comunque indifferibili nel tempo – comprendono, ad esempio, la sostituzione della caldaia che abbia raggiunto i limiti di vetustà, l'eliminazione di perdite d'acqua da tubazioni deteriorate, la riparazione delle coperture, il rifacimento degli impianti elettrici. Quando, a seguito di verifica della natura dell'intervento richiesto, si evidenzia la possibilità di rinviare o la necessità di realizzare lo stesso intervento in più unità abitative (ad esempio la sostituzione di finestre vetuste), si considera l'intervento non più urgente e viene gestito con una manutenzione programmata. Tutti gli interventi che ricadono in questo ambito sono condizionati dalla disponibilità dei fondi annualmente stanziati dall'Amministrazione. In corso d'anno è successo che l'esaurimento del budget a disposizione abbia imposto alla Società l'esecuzione dei soli interventi indifferibili e urgenti, rimandando l'esecuzione delle altre richieste di intervento al perfezionamento del nuovo appalto di manutenzione.

Complessivamente, nel 2023 sono stati realizzati 577 interventi su guasti urgenti e manutenzioni, dei quali 249 a Venezia centro storico e isole, per un importo complessivo di euro 772.130, e 328 a Mestre, per un importo complessivo di euro 697.987.

2) **manutenzione programmata**

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

3) **rimessa a reddito**

Si tratta di interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione rivolti agli alloggi che vengono restituiti a fine locazione all'Amministrazione Comunale, necessari per una successiva assegnazione. A seconda dello stato qualitativo, si interviene con: manutenzioni leggere (verifica impianti, sostituzione caldaia e tinteggiatura); manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione (dalla sostituzione delle sole finiture e impianti fino alle modifiche al distributivo interno o alla ristrutturazione con frazionamento di alloggi di ampie dimensioni in più unità abitative). Nel corso dell'esercizio che stiamo commentando l'assessorato alla coesione sociale a fortemente voluto e realizzato attraverso la società una campagna di riatto” veloce” di alloggi ritirati, in modo tale da consentire l'immediata messa in disponibilità degli stessi per accogliere nuovi inquilini. I fondi appositamente stanziati sono stati velocemente impegnati. Nel corso dell'esercizio sono stati restaurati e messi in disponibilità 45 alloggi a Venezia centro storico e isole con un investimento totale di euro 1.332.684, e 38 alloggi in terraferma con un investimento di euro 847.235.

Lo scostamento tra quanto stanziato in corso di anno e quanto effettivamente speso in lavori da parte della società è una diretta conseguenza delle regole e procedure che normano il settore dei lavori pubblici: i tempi di progettazione, accettazione dei progetti, approvazione degli stessi da parte degli organi competenti, e soprattutto di affidamento con procedure di evidenza pubblica, che talvolta è necessario ripetere per assenza di offerte, comportano che, tra stanziamento del finanziamento e inizio dei lavori, siano necessari dai 6 mesi (per i progetti più semplici) ai 12 mesi, per progetti con modifiche del distributivo o necessità di intervento su fosse settiche, con parere degli uffici preposti.

Di seguito riportiamo l'elenco complessivo degli interventi seguiti dalla società nel corso del 2023, con lo svolgimento di attività di cantiere o di progettazione. A questi interventi vanno sommati gli appalti costantemente gestiti per l'ambito di Mestre e per l'ambito di Venezia e Isole per gli interventi di riparazione su guasto.



CODICE INTERVENTO	IMPORTO QUADRO ECONOMICO	FONTE FINANZIAMENTO	DESCRIZIONE	NUMERO ALLOGGI	STATO COMMESSA AL 31.12.2023
14430	200.000	Fondi comunali (residuo altra commessa)	Riatto alloggi Pellestrina	4	Cantiere
15255	300.000	Fondi comunali	Riatto veloce	30	Cantiere
15172	300.000	Fondi comunali	Riatto veloce	38	Cantiere terminato
15263	870.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Sacca Fisola	10	Progettazione definitiva
15266	830.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Giudecca e Sacca Fisola Est	11	Progettazione definitiva
15259	430.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Lido Pellestrina	9	Progetto esecutivo terminato -
15265	650.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Murano Burano	11	Progetto esecutivo terminato – predisposizione gara
15264	700.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Sacca Fisola	24	Progetto esecutivo terminato
15262	770.000	Fondi comunali	Recupero alloggi Giudecca	19	Progettazione definitiva
15260	950.000	Fondi comunali	Riatto Centro Storico	32	Gara
14429	400.000	Fondi comunali	Recupero alloggi sfitti non ERP Dorsoduro S. Croce	6	Terminati lavori
14290	300.000	PON Metro	Recupero alloggi non ERP Venezia e Isole	11	Terminati lavori
14427	1.200.000	Fondi comunali	Recupero alloggi non ERP Cannaregio S: Marco Castello	16	Cantiere (attesa variante)
15254	300.000	Fondi comunali	Riatto veloce	25	Cantiere
15156	500.000	Fondo complementare al PNRR	Riqualificazione energetica Cannaregio 2971/P/Q/R/S	-	Cantiere



CODICE INTERVENTO	IMPORTO QUADRO ECONOMICO	FONTE FINANZIAMENTO	DESCRIZIONE	NUMERO ALLOGGI	STATO COMMESSA AL 31.12.2023
14432	1.500.000	Fondi comunali	Recupero alloggi Non Erp Murano	17	Preparazione gara
15157	1.580.000	Fondo Complementare al PNRR	Riqualificazione energetica via Camporese 25-88	-	Cantiere in corso
14424	500.000	Fondi comunali	Recupero alloggi ERP Isole	9	Progettazione esecutiva
15158	1.250.000	Fondo Complementare al PNRR	Riqualificazione energetica via Case Nuove	-	Cantiere
15172	300.000	Fondi comunali	Pronto riatto lieve entità terraferma	30	Terminato
15159	1.665.000	Fondo complementare al PNRR	Riqualificazione energetica via Oroboni	-	Cantiere
15171	300.000	Fondi comunali	Pronto riatto alloggi lieve entità Venezia	25	Terminato
15160	2.800.000	Fondo complementare al PNRR	Riqualificazione energetica Villaggio dei Fiori Spinea	-	Cantiere 15169
15260	1.265.000	Fondi comunali	Riatto alloggi centro storico	30	Gara
15262	1.000.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Giudecca	19	Gara
15316	300.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Venezia	25	Progettazione definitiva
15314	300.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Mestre	30	Progettazione definitiva
14430	200.000	Fondi comunali (residuo altra commessa)	Riatto alloggi Pellestrina	4	Cantiere
15255	300.000	Fondi comunali	Riatto veloce	30	Cantiere
15172	300.000	Fondi comunali	Riatto veloce	38	Cantiere terminato



CODICE INTERVENTO	IMPORTO QUADRO ECONOMICO	FONTE FINANZIAMENTO	DESCRIZIONE	NUMERO ALLOGGI	STATO COMMESSA AL 31.12.2023
14923	900.000	Fondi comunali	Manutenzione diffusa guasti Terraferma	-	Cantiere
14922	900.000	Fondi comunali	Manutenzione diffusa guasti Venezia	-	Cantiere
15325	350.000	Fondi Comunali	Pellestrina ripristino danni coperture	-	Cantiere
15258	175.000	Fondi Comunali	Ascensori Spinea Villaggio dei Fiori	-	Cantiere concluso
15257	325.000	Fondi Comunali	Rifacimento impianti termici via Vivaldi, via Mirtilli, via Rododendri	-	Gara conclusa, stipula contratto di appalto
15169	500.000	Fondi comunali	Impianti termici e finestre Sacca Fisola	-	Gara conclusa, contratto di appalto
15212	1.370.000	PNRR	Adeguamento appartamenti per anziani via Parolari	-	Gara in corso
15234	480.000	PNRR	Adeguamento appartamenti per anziani Cannaregio 902	-	Gara in corso
15213	115.000	PNRR	Adeguamento appartamenti per disabili via Carrer	-	Progetto esecutivo in corso
15233	265.000	PNRR	Adeguamento appartamenti per disabili	-	Progetto esecutivo in corso
15263	870.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Sacca Fisola	10	Progettazione definitiva
15266	830.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Giudecca e Sacca Fisola Est	11	Progettazione definitiva
15259	430.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Lido Pellestrina	9	Progetto esecutivo terminato -
15265	650.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Murano Burano	11	Progetto esecutivo terminato – predisposizione gara
15264	700.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Sacca Fisola	24	Progetto esecutivo terminato



CODICE INTERVENTO	IMPORTO QUADRO ECONOMICO	FONTE FINANZIAMENTO	DESCRIZIONE	NUMERO ALLOGGI	STATO COMMESSA AL 31.12.2023
15262	770.000	Fondi comunali	Recupero alloggi Giudecca	19	Progettazione definitiva
15260	950.000	Fondi comunali	Riatto Centro Storico	32	Gara
14429	400.000	Fondi comunali	Recupero alloggi sfitti non ERP Dorsoduro S. Croce	6	Terminati lavori
14290	300.000	PON Metro	Recupero alloggi non ERP Venezia e Isole	11	Terminati lavori
14427	1.200.000	Fondi comunali	Recupero alloggi non ERP Cannaregio S: Marco Castello	16	Cantiere (attesa variante)
15254	300.000	Fondi comunali	Riatto veloce	25	Cantiere
14432	1.500.000	Fondi comunali	Recupero alloggi Non Erp Murano	17	Preparazione gara
14424	500.000	Fondi comunali	Recupero alloggi ERP Isole	9	Progettazione esecutiva
15172	300.000	Fondi comunali	Pronto riatto lieve entità terraferma	30	Terminato
15171	300.000	Fondi comunali	Pronto riatto alloggi lieve entità Venezia	25	Terminato
15260	1.265.000	Fondi comunali	Riatto alloggi centro storico	30	Gara
15262	1.000.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Giudecca	19	Gara
15316	300.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Venezia	25	Progettazione definitiva
15314	300.000	Fondi comunali	Riatto alloggi Mestre	30	Progettazione definitiva



Efficientamento energetico edifici finanziato attraverso crediti fiscali

Richiamiamo brevemente il progetto finanziario e gli elementi che hanno reso possibile il completamento di questo importante intervento di riqualificazione di 11 diversi contesti cittadini.

Insula ha progettato ed affidato la realizzazione dei lavori, operando nel rispetto della normativa per l'affidamento dei contratti pubblici. Le imprese appaltatrici hanno sottoscritto ordinari contratti di appalto, integrati con clausole che imponevano il ristorno di tutti i danni economici che la società si fosse trovata a patire per ritardi nella realizzazione delle opere tali da far venire meno in parte o in toto il beneficio fiscale. La circostanza del pagamento diretto dei lavori ha permesso di trovare imprese disponibili ad eseguire le opere in un momento di assenza di offerta da parte del mercato, saturo a causa dell'incremento esponenziale della domanda.

Il Comune di Venezia ha concesso alla società un finanziamento a titolo oneroso per permetterle di erogare i corrispettivi alle imprese sulla base degli stati di avanzamento lavori. A valle dei SAL, la società ha pertanto provveduto a saldare i lavori e a optare per la cessione dei corrispondenti crediti fiscali a favore di tre società del gruppo Comune di Venezia, individuate dall'Ente stesso nel momento in cui il provvedimento normativo del 16 febbraio 2023 ne impedì l'acquisto diretto degli stessi crediti generatisi.

Le società acquirenti, che hanno beneficiato di uno sconto sul valore nominale del credito acquisito, pagano il corrispettivo ad Insula sulla base dell'effettivo utilizzo in compensazione dei crediti, ed Insula a sua volta rimborsa il finanziamento ricevuto uguale al Comune di Venezia, pacchetto per pacchetto.

Non serve evidenziare la quantità e complessità del lavoro che la gestione dell'operazione ha richiesto agli uffici, sia tecnico che amministrativo, ed ai professionisti coinvolti. Sono state generate e gestite decine di pratiche fiscali per ogni condominio, suddivise in crediti per lavori trainanti, trainati, e di parti comuni degli edifici.

La seguente tabella descrive brevemente il perimetro dell'operazione:

Denominazione intervento	Numero condomini coinvolti	Numero appartamenti coinvolti	Area geografica
Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica degli immobili di proprietà del comune di Venezia siti in via Gavagnin 1-38	2	38	Rione Pertini
Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di n. 6 condomini di proprietà del Comune di Venezia siti in via Mutilati del lavoro e in via Pasini a Marghera	6	32	Marghera
Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di n. 8 condomini di proprietà del comune di Venezia - lotto Gazzera Nord	8	40	Gazzera



Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di n. 7 condomini di proprietà del comune di Venezia - lotto Gazzera Sud	7	54	Gazzera
Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di n. 3 condomini di proprietà del comune di Venezia siti in via Manzini	4	23	Marghera
Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di n. 5 condomini di proprietà del comune di Venezia siti in via Trieste a Marghera	5	30	Marghera
Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di un complesso di condomini di proprietà del comune di Venezia siti in via delle Fologhe numeri pari	3	80	Favaro
Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica dei condomini di proprietà del comune di Venezia siti in via delle Fologhe numeri dispari	4	36	Favaro
Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica di due condomini di proprietà del Comune di Venezia ubicati in via Zuccarelli	2	8	Zelarino
Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica degli immobili di proprietà del comune di Venezia siti nel rione Pertini - Lotto A	3	57	Rione Pertini
Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riqualificazione energetica degli immobili di proprietà del comune di Venezia siti in Rione Pertini - Lotto B	2	38	Rione Pertini
TOTALI	46	436	



Gestione amministrativa residenza pubblica

La società presidia la gestione e l'amministrazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si tratta di un'articolata serie di attività focalizzate sulla gestione dei rapporti con gli inquilini e sviluppate in stretto coordinamento con la Direzione Coesione Sociale del Comune di Venezia.

Con tale servizio, viene presidiato l'intero ciclo di vita del contratto di locazione dell'alloggio ERP, che prevede il calcolo dei canoni, la stipula dei contratti di locazione, il monitoraggio degli incassi, la gestione delle morosità, la gestione dei rapporti con i condomini, con gli enti e altri terzi privati, come ad esempio l'Unione piccoli proprietari immobiliari (UPPI), che concedono parte degli alloggi da locare all'Amministrazione comunale.

Nel corso del 2023, si è provveduto al censimento e all'accertamento annuale dei redditi 2021 per i circa 377 nuclei familiari che hanno un contratto in social housing, all'emissione e postalizzazione di 52.463 canoni di locazione e all'accertamento di oltre 11 milioni di controvalore.

Sono stati registrati 157 nuovi contratti di locazione, eseguiti 3.256 rinnovi contrattuali e 655 ricalcoli dell'affitto. Sono state inoltre effettuate 132 operazioni di consegna alloggi e 191 operazioni di ritiro alloggio.

Nell'ambito della riscossione sono stati incassati e regolarmente rendicontati 8.956.990 euro da riscossione spontanea, 23.340 euro da riscossione coattiva; in più sono stati sollecitati bonariamente 1.375 morosi per complessivi 2.643.474 euro di crediti sui canoni 2023, e sono stati formalmente costituiti in mora 826 inquilini per le morosità riferite ai canoni del 2022.

Gestione amministrativa condomini

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

Inoltre, dal 2012, la società ha strutturato un settore per garantire agli inquilini della residenza pubblica anche un servizio di gestione ordinaria dei condomini di proprietà interamente comunale (quella straordinaria è presidiata già internamente attraverso la struttura Manutenzione residenza).

Il servizio va a completare il processo di gestione della residenza pubblica e si rende necessario anche per poter gestire in maniera efficace il recupero della morosità condominiale che sempre più sta diventando un problema per l'Amministrazione comunale, costretta, in quanto proprietaria, così come previsto dal Codice civile, a coprire le situazioni di mancato pagamento.

Complessivamente, oggi il settore presidia le attività di:

- rappresentante di Insula in qualità di amministratore di condominio. Attualmente, sono 29 i condomini amministrati direttamente da Insula e 27 le posizioni aperte per la gestione dei bonus 110%. Per ogni condominio amministrato, vengono indette le assemblee, redatti i bilanci preventivi e consuntivi delle spese condominiali, svolte tutte le attività correlate;
- rappresentante *in nome e per conto* del Comune di Venezia in immobili totalmente comunali, con un amministratore di condominio diverso da Insula o con un referente per l'autogestione. I referenti di Insula partecipano a tutte le assemblee condominiali straordinarie e – quando necessario – a quelle ordinarie, oltre a far fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti;



- rappresentante *in nome e per conto* del Comune di Venezia in immobili di proprietà mista. I referenti di Insula partecipano – quando necessario – a tutte le assemblee condominiali straordinarie e ordinarie, verificano le quote millesimali imputate alle unità immobiliari di proprietà del Comune e fanno fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti oltre alle spese riconducibili alla proprietà come le assicurazioni condominiali.

Inoltre si fa carico di:

- predisporre le posizioni fiscali e i riparti millesimali dei condomini non amministrati oggetto di interventi di risanamento tramite bonus fiscali;
- predisporre e rendicontare le surroghe per le spese condominiali dei condomini di totale proprietà pubblica e di mista proprietà, avviando il processo di recupero delle morosità per spese condominiali;
- avviare le autogestioni per i lavori dei bonus fiscali superbonus, gestire le parti comuni e avviare gli impianti, tra cui gli ascensori (ad es. immobili “via Gavagnin”);
- gestire i cantieri e supervisionare le opere in cantiere, per lavori commissionati su parti comuni condominiali e condomini di mista proprietà;
- gestire il numero verde dedicato alle segnalazioni e richieste per attività e consulenze condominiali.

Nel 2023 Insula ha ricevuto la notifica per la partecipazione a 96 assemblee condominiali, di cui 12 straordinarie e 84 ordinarie: di queste, analizzati gli ordini del giorno, si è partecipato a 22 assemblee, a cui vanno sommate le 27 per la l'apertura e la costituzione delle posizioni fiscali per i condomini comunali rientranti nelle commesse di efficientamento energetico “Superbonus 110%”.

Inoltre, nel 2023, sono stati predisposti pagamenti di spese *in nome e per conto* del Comune di Venezia per circa 803.193 euro di cui 210.543 euro recuperabili, e pertanto ribaltate sugli inquilini interessati

Ufficio bandi

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

Nel corso di questo esercizio l'attività svolta ha riguardato l'istruttoria dei ricorsi avverso il posizionamento nella graduatoria provvisoria emessa a seguito dell'ultimo bando e alla definizione della graduatoria definitiva.



Servizi generali

Appalti e Approvvigionamenti

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

L'ufficio ha complessivamente gestito 14 gare di appalto, delle quali 3 con risultato di gara deserta, con obbligo di ripetizione, e 2 per le quali si è reso necessario decretarne l'annullamento, per il mutamento del contesto normativo che non ha consentito la prosecuzione di alcune attività finanziate con la cessione dei crediti fiscali. Sono inoltre state gestite 14 procedure di sub appalto e 12 di sub affidamento.

All'interno degli ampi limiti consentiti dalla normativa, sono stati perfezionati 211 affidamenti diretti di lavori e servizi.

La società opera, laddove consentito, estraendo gli operatori economici dal proprio albo fornitori, che ha un sistema di accreditamento continuo e permanente.

Risultano iscritti, e verificati, 303 operatori, suddivisi in diverse categorie (lavori, prestazioni professionali, prestazioni tecniche specializzate).

Nel corso dell'esercizio l'ufficio ha dovuto riorganizzare la modulistica e le procedure in virtù dell'entrata in vigore e della successiva applicazione del nuovo codice degli appalti (D.Lgs. 36/2023), a seguito del quale sono oggi applicate tre diverse metodologie di gestione degli appalti, sulla base della data di aggiudicazione e sottoscrizione del contratto e della fonte di finanziamento (i finanziamenti PNRR richiedono adempimenti e modulistica particolare). Tutte le procedure sono gestite su piattaforma telematica. L'ufficio ha operato per la migrazione *in cloud* della piattaforma adottata, per consentire dal 1.1.2024 la garanzia di certificazione e l'interoperabilità con la piattaforma nazionale dei contratti pubblici, disposta e gestita da ANAC.

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

La società è regolarmente iscritta all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti, e pertanto può procedere in autonomia ad ogni procedura di approvvigionamento, senza limiti di spesa.

Servizio URP - Ufficio Relazioni con il pubblico

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

Tutte le telefonate gestite dal numero verde, che non possono essere evase direttamente, vengono tradotte in una scheda trasmessa agli uffici per la gestione in back office. L'attività viene presidiata con un sistema di registrazione informatizzato, tramite il quale è possibile monitorare il ciclo di vita delle segnalazioni pervenute.

Le chiamate complessivamente gestite durante l'anno 2023 sono state 9.426.



Contabilità, bilancio e controllo di gestione

Dopo l'internalizzazione e la riorganizzazione portata a compimento nel primo semestre 2022, il servizio Amministrazione, Finanza e Controllo ha operato a pieno regime nel 2023, servendosi della collaborazione proficua con i commercialisti / fiscalisti e con il consulente del lavoro, individuati a supporto per le tematiche fiscali e di bilancio.

Inoltre ha sviluppata una sempre più sinergica relazione con il revisore legale, elemento di continuità con il periodo precedente.

Lo sviluppo realizzato, principalmente con impegno interno, dell'ERP **e-Solver** (prodotto da Sistemi SpA), adottato da gennaio 2022, ha permesso nel corso dell'esercizio la creazione di aggiuntivi strumenti e tools per la contabilità generale, il controllo di gestione, la gestione finanziaria. Tale sistema è in continua implementazione e adattamento agli specifici settori di intervento dell'azienda. Si conferma che tale ERP, maggiormente adatto alle dimensioni attuali dell'azienda rispetto al precedente SAP, è riuscito a semplificare e chiarire il processo amministrativo, aggiungendo funzionalità e capacità di restituzione molto più immediata di prima.

Pertanto, con un organico di settore contenuto ma con specifiche ed elevate professionalità (integrato temporaneamente con una risorsa formata ad hoc, procurata attraverso uno stage universitario, ormai terminato), si è portato proficuamente a compimento la gestione e il coordinamento del progetto "Superbonus 110%", che nel 2023 ha permesso la significativa espansione, seppur temporanea, del valore della produzione già esposto sopra.

L'ufficio ha infatti gestito nel corso dell'esercizio (e ancora lo farà nel 2024 fino al termine del progetto), oltre all'attività ordinaria, il coordinamento amministrativo e finanziario dell'operazione "Superbonus 110", assicurandone il successo concretatosi con la creazione di quasi 24 mln € di crediti fiscali derivanti dai lavori delle 11 commesse citate.

Tra le altre attività ha tenuto i rapporti con i visitatori e lo studio di consulenza contabile, ha curato i rapporti, contrattuali e di scambio documentale con i cessionari dei pacchetti di credito (le società del Gruppo Comune di Venezia : Casino di Venezia Gioco SpA, AVM SpA, Veritas SpA), ha gestito la creazione dei crediti con L'Agenzia delle Entrate, ha definito i finanziamenti e la loro restituzione al socio controllante, ha prodotto la reportistica economico – finanziaria generale controllando l'andamento reddituale dell'operazione e la produzione della documentazione a supporto.

Infine, per ciò che riguarda la parte finanziaria, si è armonizzato e gestito elasticamente il sistema dei conti correnti aziendali e l'utilizzo dei fondi di riserva ai fini di far fronte alle anticipazioni da concedere nel corso delle commesse di efficientamento energetico. Si sono così ridotti i tempi di pagamento ai fornitori entro termini assolutamente virtuosi. Non si sono avuti momenti di tensione finanziaria.

Al settore è deputato anche il rapporto con il service sistemi informativi, fornito da VEGA Scarl, che ha, nel corso del 2023, confermato e stabilizzato il servizio.



Personale e organizzazione

Nel corso del 2023, a seguito di nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale, sono state perfezionate 4 assunzioni a tempo determinato per compensare le 3 dimissioni volontarie ed integrare temporaneamente l'organico dell'area tecnica e dell'area amministrativa, a fronte dell'incremento non previsto dei carichi di lavoro per attività Superbonus e fondi PNRR. Le risorse sono state individuate tramite avviso di selezione pubblicato sul sito aziendale e con il supporto di società specializzata. Una parte dei colloqui conoscitivi e di approfondimento sono stati svolti direttamente dalla società, integrando così l'attività delle due società di selezione incaricate.

L'organico al 31.12.2023 è così rappresentato:

qualifica	Organico suddiviso per genere al 31/12/2023	Full time	Part time
dirigenti	1f		
quadri	2m		
impiegati	18f e 12m	4f e 12m	15f e 2m
totale	33 (19f e 14m)	16 (4f e 12m)	17 (15f e 2m)

La composizione dell'organico evidenzia un perfetto equilibrio di genere, anche se emerge una netta propensione alla tipologia di contratto *part time* da parte della componente femminile dell'organico.

Sono state impiegate poi due risorse in distacco parziale da VEGA Scarl e da IVE Srl, una per tutto l'esercizio, l'altra solo per il primo trimestre, entrambe dedicate a strutture di staff della direzione della società. Si evidenzia poi lo svolgimento di attività in service a supporto dell'Amministrazione comunale da parte di 4 risorse distaccate da IVE Srl, AVM SpA e Vela SpA.

Per converso, il direttore generale ha lavorato in distacco parziale (15% del tempo, per ciascuna delle due) presso IVE Srl e VEGA Scarl.

Il costo del personale dipendente (esclusi i lavoratori interinali) per il 2023 è stato di euro 1.543.632, comprensivo di spese accessorie dirette e dell'una tantum "welfare" attribuita ai dipendenti dal nuovo contratto integrativo aziendale nel dicembre 2023 (nel 2022 tale costo è stato di euro 1.434.807, considerando però che il valore della produzione quest'anno è quadruplicato e che l'anno scorso per i primi 7 mesi vi erano 5 risorse con contratto interinale in più). Non è stato qui conteggiato nell'importo riportato sopra l'accantonamento stanziato il 31.12.2023 per premi potenziali collegati ai risultati 2023 e alle valutazioni di *performance* dei singoli dipendenti, che saranno definiti dopo l'approvazione del presente bilancio di esercizio.

A completamento dell'analisi, nel 2023 abbiamo infine registrato costi per lavoro interinale per 1.687 euro, relativi alla retribuzione di 1 risorsa afferente l'ufficio gare e approvvigionamenti (servizio a supporto solo nei primi 2 mesi dell'anno), mentre nel 2022 erano stati 115.723 euro.

Per quanto riguarda la formazione, nel corso dell'esercizio, il personale di Insula ha partecipato complessivamente a circa 667 ore di formazione. Le attività formative indirizzate al personale interno, oltre a privilegiare la scelta, per il personale tecnico, di partecipare a corsi di aggiornamento – organizzati dagli ordini professionali – necessari per il mantenimento delle abilitazioni, hanno seguito il programma sotto descritto:

- Aggiornamento del Modello di Organizzazione e Gestione Aziendale D.Lgs 231/2001, corso indirizzato a tutto il personale;
- Formazione in materia di Privacy e Regolamento UE 679/2016, corso indirizzato a tutto il personale;
- Formazione sul nuovo codice appalti 2023, corso indirizzato a tutto il personale amministrativo e tecnico
- Aggiornamento normativa lavori pubblici, verifica progetti e attività RUP, corso indirizzato al personale di gestione tecnica della residenza pubblica;



- Aggiornamento CSPE 40 ore, corso indirizzato al personale tecnico con incarico di coordinatore della sicurezza nei cantieri;
- Formazione piattaforma gestione bandi e assegnazione alloggi, corso indirizzato al personale di gestione amministrativa della residenza pubblica;
- Formazione affidamento lavori PNRR-PNC e aggiornamento normativa appalti, corso indirizzato al personale dell'ufficio gare e appalti e della gestione tecnica della residenza pubblica;
- Aggiornamento formazione, corso specifico per il ruolo di RLS;
- Formazione specifica in materia di salute e sicurezza sul lavoro ai sensi degli art. 36 e 37 del D.lgs 81/2008, corso indirizzato al personale con formazione in scadenza e ai nuovi assunti.

Il contratto di secondo livello siglato l'8 novembre 2023 ha introdotto importanti novità a livello economico, prevedendo un nuovo sistema di premio per obiettivi individuali e collettivi, ma soprattutto in tema di istituti volti a favorire la conciliazione dei tempi di vita e di lavoro.

Il percorso condiviso con le OO.SS. ha portato all'introduzione di un sistema di banca ore settimanale e l'ampliamento dell'elasticità oraria in ingresso e in uscita, in modo tale da consentire ai dipendenti di gestire l'organizzazione della vita privata senza ricorrere a continue richieste di permesso.

A fronte di tale concessione, la società ha ottenuto una distribuzione dei periodi di ferie tali da consentire la medesima capacità produttiva durante tutto l'anno, la garanzia del presidio di tutte le aree di attività anche durante il periodo di ferie, e la definitiva rinuncia alla richiesta dello *smart working*, incompatibile con la maggior parte delle attività svolte dalla società.

Sistema di gestione qualità

Il nuovo sistema di gestione della qualità è stato perfezionato e soprattutto applicato. Le procedure, le istruzioni operative, i documenti ed il sistema nella sua interezza, grazie ad una importante attività formativa e di sensibilizzazione, sono entrati a far parte dell'attività quotidiana, fino ad influenzare la definizione di una parte degli obiettivi del sistema MBO.

Per mantenere costante l'attenzione sul tema, l'ufficio preposto ha ideato una forma di comunicazione periodica con contenuti didattici e di verifica dell'effettivo apprendimento di alcuni concetti e temi fondamentali.

Sono state poste in essere tutte le attività necessarie quali le visite periodiche, di audit, l'analisi delle procedure, l'adeguamento delle stesse in coerenza con le periodiche modifiche all'assetto organizzativo. Il lavoro ha consentito, a valle della visita ispettiva, il mantenimento della certificazione sulla base della norma Iso 9001-2015, rilasciata dall'organismo esterno individuato (Bureau Veritas).

Attività ai sensi del d.lgs. 231/2001

Il nuovo *Modello di organizzazione e gestione* ai sensi del d.lgs. 231/2001 e ss.mm.ii. è stato completato e la sua implementazione all'interno delle diverse attività svolte è stata resa effettiva anche grazie ad una capillare attività di formazione.

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

L'Organismo di Vigilanza monocratico, nella persona del dott. Flavio Rossetto, ha operato con continuità, svolgendo tutte le verifiche demandate al ruolo e gli audit con rilevanza sulle attività previste dal piano per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza.

È stata inoltre verificata la puntuale osservanza di tutti gli adempimenti richiesti della normativa in materia di trasparenza, con il compimento e la pubblicazione di tutte le attività previste dalla legge.

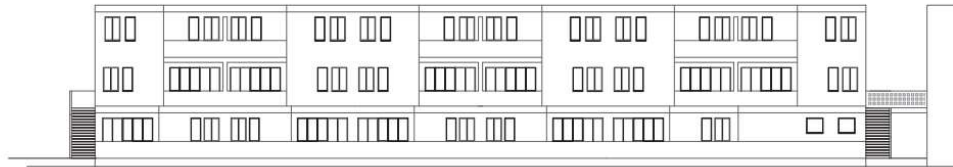


Attività per la gestione dei dati personali

La società ha trovato tempo e risorse per affrontare ed organizzare adeguata rispetto alla normativa vigente la gestione dei dati personali di utenti, dipendenti, fornitori e di qualunque soggetto venga in contatto con Insula.

Con il supporto di specialisti del settore, è stato analizzato il complesso ambito che vede la società operare sia come titolare di trattamento di dati, ma soprattutto come responsabile del trattamento di migliaia di dati sensibili condivisi con l'Amministrazione Comunale.

Ha trovato una forma di redazione soddisfacente per il registro di trattamento dei dati, ha proceduralizzato le autorizzazioni al trattamento, ha verificato le cautele ed i sistemi aziendali deputati alla conservazione e alla tutela dei dati.



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, come è successo nel 2023 per il coinvolgimento, tramite contratti di cessione dei pacchetti di credito fiscale, delle società AVM SpA, Casinò di Venezia Gioco SpA e Veritas SpA all'interno dell'operazione "Superbonus 110%" per l'efficientamento energetico di condomini ERP.

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.

Non vi è nulla di particolare da segnalare in relazione alla citata partecipazione per l'esercizio 2023.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il contratto di servizio vigente con il socio Comune di Venezia ha scadenza il 31 dicembre 2026, ed è strutturato in modo tale da garantire alla società, con la prosecuzione degli affidamenti in essere, l'equilibrio economico per tutta la sua durata, a condizione che la struttura operi con il massimo dell'efficacia.

Se l'esercizio appena concluso, in considerazione dell'eccezionalità delle attività di efficientamento energetico di edifici ERP, propone un più che positivo risultato economico, essendosi colta l'opportunità di agevolazione fiscale offerta dalle disposizioni legislative temporanee, si segnala che anche il 2024 vedrà positivi effetti economici di trascinarsi delle attività di detti cantieri, terminati operativamente il 31.12.2023.

Dal 2025 poi si tornerà a seguire principalmente l'attività di manutenzione di natura ordinaria, che dovrebbe comunque assicurare un equilibrio soddisfacente di gestione, anche in virtù del dato che i finanziamenti dal PNRR e dal Fondo Complementare regionale contribuiscono fino al 2026 a garantire la possibilità di tenere un livello di produzione, che già nel 2023 ha registrato un soddisfacente aumento rispetto all'esercizio precedente.

Si segnala inoltre che, nel corso del 2023, è stato rinnovato il contratto integrativo aziendale, con copertura triennale fino al termine del 2025: fermo il parametro del contenimento dei costi per il personale dipendente definito dal socio controllante, anche tale strumento garantisce una regolare e virtuosa continuità aziendale nel medio periodo.



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

Premessa normativa

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

Si analizza nel presente capitolo dunque il sistema di governo societario e sul programma di valutazione del rischio di crisi aziendale adottato da Insula SpA.

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

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

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

Il tutto considerando anche quanto previsto successivamente dal c.d. “Codice della Crisi d’Impresa e dell’Insolvenza” (D.Lgs.14/2019), che ha modificato l’art. 2086 del Codice Civile, il cui comma 2 recita ora: “Tutti gli imprenditori che operano in forma societaria o collettiva hanno il dovere di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell’impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell’impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l’adozione e l’attuazione di uno degli strumenti previsti dall’ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale”.

L’istituzione degli assetti di cui all’art. 2086, comma 2, c.c. spetta esclusivamente agli amministratori (cfr. artt. 2257, 2380-bis, 2475 c.c.; 2409-novies).

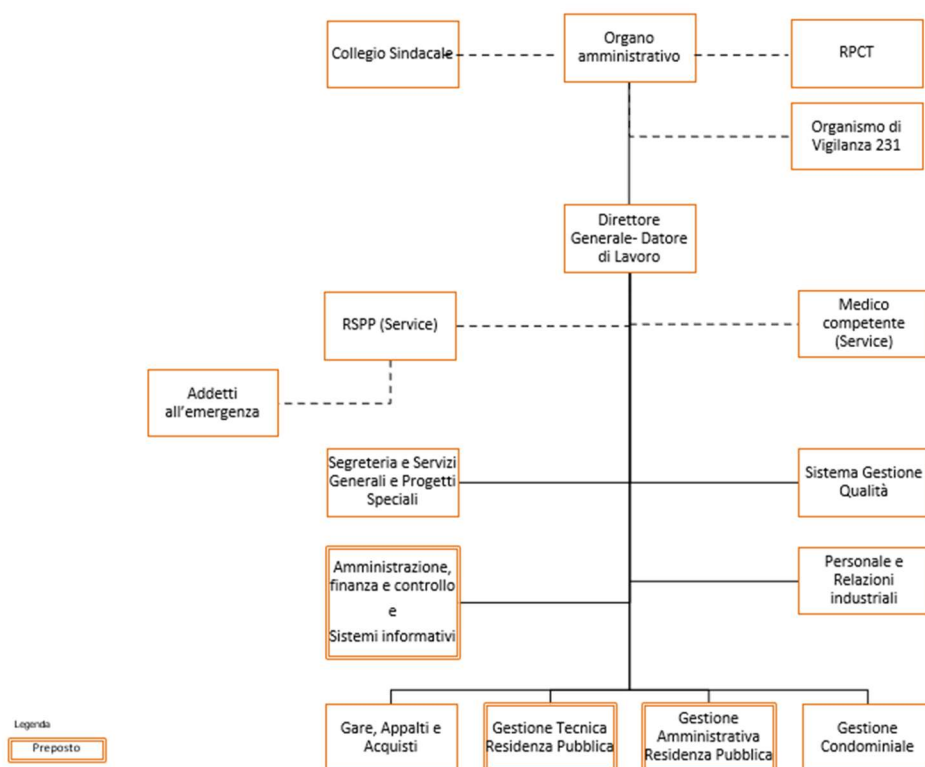


Profilo societario e di governance

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

La struttura di corporate governance della Società è articolata secondo il modello di amministrazione e controllo tradizionale italiano (c.d. modello "latino") che prevede la presenza di un Consiglio di Amministrazione di 3 membri, nominato dall'Assemblea degli Azionisti, al quale è affidata la gestione strategica della Società in accordo con il socio Controllante, e l'attribuzione delle funzioni di vigilanza al Collegio Sindacale (costituito da 3 membri effettivi e 2 supplenti). Al Collegio Sindacale spetta il compito di vigilare che la Società, nel suo operare, osservi la legge e lo Statuto, rispetti i principi di corretta amministrazione e impartisca in maniera adeguata istruzioni ai suoi apparati interni. Il Collegio Sindacale deve altresì vigilare circa l'adeguatezza della struttura organizzativa della Società per gli aspetti di competenza, del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione. La revisione legale dei conti è affidata ad un revisore legale terzo (attualmente il dott. Alessandro Trevisan, regolarmente iscritto al registro dei revisori legali dei conti).

La macrostruttura della società, nell'ultima versione 2023 e come contenuta nel modello di organizzazione e gestione ex l. 231/2001 approvato e nel Manuale per la Qualità conforme alla norma UNI EN ISO 9001 (da ultimo auditato il 17/11/2023), è la seguente.



Continuità aziendale

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

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

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce, come indicato nell'OIC 11 (§ 22), un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

Crisi

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

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

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

Strumenti per la valutazione del rischio di crisi

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

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

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



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

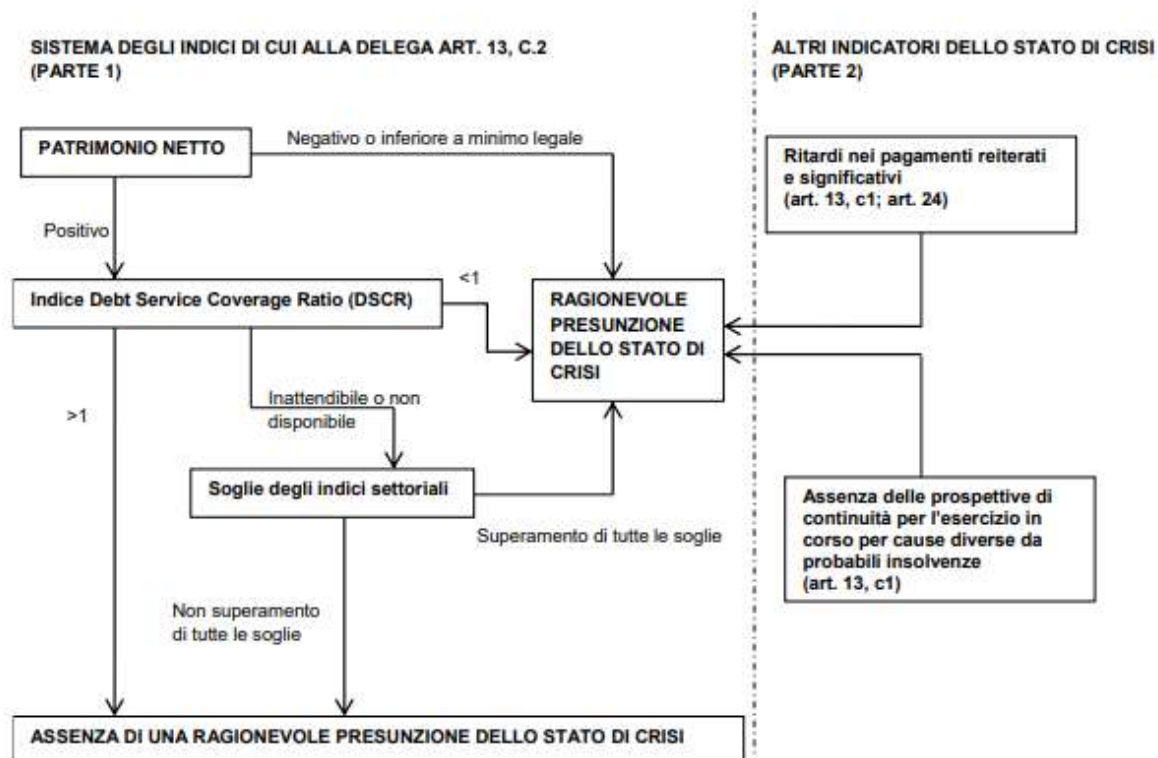
Nel successivo capitolo di questo documento poi vengono riportati altri dati e indicatori che rappresentano altri aspetti dell’andamento economico e patrimoniale dell’azienda.

Analisi di indici e margini di bilancio

L’analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l’analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l’analisi ha ad oggetto la capacità dell’azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l’analisi verifica la capacità dell’azienda di generare un reddito capace di coprire l’insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare il capitale.

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



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

Indicatori	Valore soglia
DSCR Rapporto tra cash flow operativo e flusso finanziario a servizio del debito	> di 1



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

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

Monitoraggio periodico

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Statuto
- Codice etico
- Codice disciplinare
- Certificazione di qualità ISO 9001 (da ultimo confermata con audit del 17/11/2023)
- MOG ex d.lgs. 231/2001
- PTPCT ex l. 190/2012
- Procedure di acquisto
- GDPR.

Il modello di organizzazione e gestione ex d.lgs. 231/2001 è una delle componenti fondamentali del controllo interno. Insula ha rimodulato il proprio nel 2022, in conseguenza del cambiamento dell'oggetto sociale e della ridefinizione del perimetro operativo aziendale seguita alla cessione del ramo di azienda Lavori Pubblici del 2021. È dotata di un proprio Organismo di Vigilanza monocratico (il dott. Flavio Rossetto), che ha il compito di vigilare in modo indipendente ed autonomo sull'applicazione del modello stesso.

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

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

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

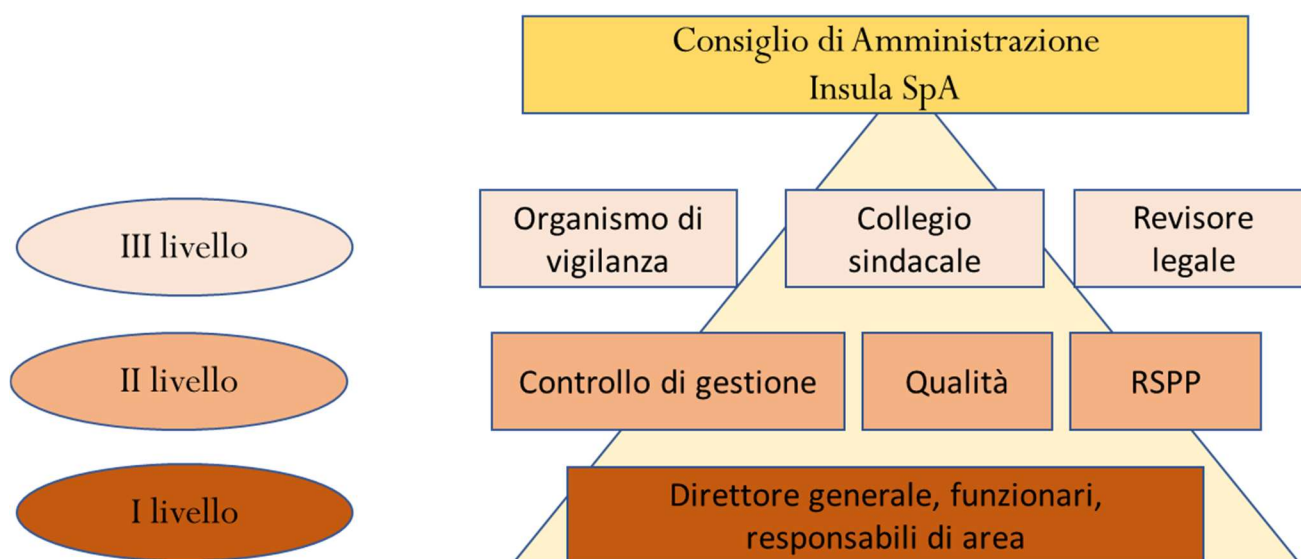
Si informa qui che, valutate le dimensioni societarie e la tipologia delle attività svolte (concentrate esclusivamente sul settore dell'edilizia residenziale pubblica), non è stato ritenuto opportuno integrare nel corso dell'anno i regolamenti esistenti e citati con un documento volto a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza.

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



Organizzazione dei controlli nella società

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



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

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

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

La funzione Controllo di Gestione

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

In particolare la funzione controllo di gestione predispone annualmente budget e, a richiesta, previsioni pluriennali e analizza la tenuta finanziaria dell'azienda. Gestisce il sistema di controllo aziendale impostato sull'ERP per interpretare eventuali segnali di rischio di crisi aziendale ([art. 6, comma 2, d.lgs. 175/2016](#)).

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

Viene inoltre costantemente monitorato l'andamento dei flussi finanziari, in considerazione per le entrate della forte dipendenza dalla capacità di erogazione del Comune di Venezia, con costante contatto con la Ragioneria dell'Ente controllante e la produzione di report analitici di cassa.

Si segnala, in questo senso, che i rapporti con il principale committente si sono svolti nel 2023 secondo i programmi previsti: i flussi finanziari in entrata, anche per effetto della nuova convenzione di finanziamento riservata alle



commesse “Superbonus 110%”, hanno perfettamente aderito alle esigenze aziendali ed è stato possibile agire un regolare espletamento degli impegni verso fornitori e istituti di credito.

Altre informazioni sui processi di controllo interni

Per quanto richiesto dall’art. 6 comma 3 del dlgs 175/2016, si ribadisce infine che, in considerazione delle dimensioni e del perimetro aziendale, della complessità relativa dei business, e di un criterio di proporzionalità rispetto alle risorse impiegate, non è stato ritenuto opportuno definire anche un documento volto a garantire la conformità dell’attività della società alle norme di tutela della concorrenza.

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

Relazione sul monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale al 31.12.2023

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione ai sensi dell’art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l’eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi secondo quanto di seguito indicato.

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

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

Si evidenzia come la comparazione tra i dati economici e patrimoniali dell’esercizio 2023 con quelli antecedenti il 2022 non ha significatività, essendo sensibilmente cambiato il raggio di operatività della società a partire dal 01 agosto 2021 (ovvero da quando Insula non gestisce più business collegati ai lavori pubblici, dopo la cessione di ramo a Veritas SpA). Non si presentano quindi indicatori relativi agli anni precedenti il 2022, che non sarebbero confrontabili con i rapporti attuali.

Inoltre si conferma, come negli anni precedenti, l’accento su un aspetto molto importante relativo ad alcune poste rappresentate nello stato patrimoniale e nel conto economico per l’esercizio in esame, e dunque sul criterio di determinazione degli indici.

Riguarda il fatto che Insula sta regolarmente rimborsando i 3 mutui (2 Banca Europea degli Investimenti e 1 Friuladria – Crédit Agricole italia), aperti nel 2008 e 2009 per il finanziamento delle commesse di lavori a Santa Maria Elisabetta (Lido di Venezia), al complesso delle Penitenti (Venezia) e a Santa Severa (Venezia), del resto già concluse dal 2015 (facenti parte del settore di *business* non più esercitato dalla società, ma i cui rapporti finanziari non sono stati ceduti con il ramo LLPP).

Tali mutui hanno scadenza tra il 2032 e il 2034, con rimborso a rate semestrali costanti calcolate a tasso fisso agevolato. Il capitale e gli interessi sono garantiti, per l’intera durata dei mutui, da fidejussione dal socio controllante Comune di Venezia. Sugli stessi inoltre sono vigenti apposite convenzioni con lo stesso socio controllante che prevedono l’obbligazione da parte del Comune di Venezia al rimborso del costo delle opere realizzate con quei finanziamenti, pari al valore in conto capitale dei mutui erogati, e al pagamento a Insula degli interessi sulle rate dei mutui, garantendo pertanto la provvista per il rimborso delle stesse rate di ammortamento semestrali. In pratica la



provvista per il servizio del debito a loro riferibile non è prodotta dalla marginalità operativa della società, tantomeno adesso che essa non svolge lavori pubblici, ma da impegno del socio controllante che ha disposto – *illo tempore* - l'operazione descritta.

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

Nel 2023 però, in collegamento con l'affidamento da parte del socio controllante delle commesse di efficientamento energetico "Superbonus 110%", Insula ha aperto una convenzione di finanziamento con lo stesso Comune di Venezia, da cui ha attinto (in 4 tranches, tutte prelevate nel corso dell'esercizio), i fondi per finanziare i cantieri che sono remunerati con la cessione dei crediti fiscali alle società facenti parte del Gruppo Città di Venezia, individuate nelle convenzioni alla base dell'operazione. Il piano di rimborso di tali finanziamenti è strettamente collegato al pagamento dei crediti fiscali ceduti da parte delle controllate del Comune di Venezia, senza i quali non si creano le condizioni per il rimborso stesso, ed ha un orizzonte temporale che parte dal 2024 e finisce nel 2027. Il 2023 dunque non ha previsto rimborsi di quota capitale ed un esborso pari a € 6mila per oneri finanziari collegati: il rimanente è tutto previsto a partire dall'esercizio 2024.

Esame degli indici scelti

Il DSCR (cash flow operativo / flusso finanziario a servizio del debito) relativo al 2023, vista la particolarità di gestione delle due tipologie di mutui / finanziamenti in essere presso la Società appena descritta, non avendo la società altri mutui o finanziamenti concessi da terzi, in presenza di cash flow operativo di esercizio pari a € 1.189mila ed esborsi interamente e regolarmente coperti dai pagamenti del socio controllante sui mutui BEI/Friuladria, è ovviamente superiore ad 1.

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

	Dato a bilancio 2023	Indice	Segno
1. Oneri Finanziari/Ricavi %	1,5%	2,8%	<
2. Patrimonio netto/Debiti totali %	15,4%	5,3%	>
3. Attività a breve/Passività a breve %	140,3%	101,1%	>
4. Cash Flow/Attivo %	3,1%	1,4%	>
5. Indebitamento Pubblico/Attivo %	1,2%	5,3%	<

Valutazione

I valori riportati mostrano una buona liquidità e redditività della società, migliorando i parametri del 2022 e confermando la solidità del suo operare nella veste di braccio operativo del Comune di Venezia per le politiche della residenza pubblica assunta a pieno dall'esercizio 2022.

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

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



normativi di settore e/o sui contratti di servizio, considerando che gli interventi di efficientamento energetico che hanno portato al miglioramento dei risultati 2023 sono comunque da considerarsi eccezionali e sono tutti conclusi alla data del presente bilancio di esercizio.

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

Si include pertanto la presente relazione nella Relazione di Gestione al bilancio di Esercizio 2023 e la si pubblica contestualmente ad esso.



Andamento della gestione economica, finanziaria e patrimoniale

L'esercizio 2023 è stato l'esercizio in cui Insula SpA ha consolidato definitivamente la sua operatività concentrata sul nuovo oggetto sociale definito nel 2021, limitato al settore della residenza pubblica del Comune di Venezia nei suoi vari aspetti.

Il confronto con gli anni precedenti, a livello di dati e *ratios* di natura economica e finanziaria, è significativo solo rispetto all'esercizio 2022: a quello dunque ci possiamo qui limitare, osservando come l'assestamento progressivo sia portatore di risultati del tutto positivi sia dal punto di vista del valore della produzione dei diversi business, che del controllo dei costi, rapportati ovviamente ai cresciuti dati di produzione.

Passando alla stretta analisi dei numeri, il valore della produzione è sensibilmente cresciuto rispetto all'esercizio precedente di 23,25 milioni di euro (+294%) **assestandosi a 31,17 milioni di euro**: l'effetto del progetto "Superbonus 110%" impatta per circa 20,9 mln di euro, ma è significativo rilevare anche che è cresciuta la produzione del settore manutenzioni ERP di 3,3 mln di euro complessivi rispetto al 2022.

Infatti i ricavi da collegarsi alle sole commesse del settore manutenzioni ERP, nel 2023, si sono assestati a circa 6,4 milioni di euro (contro 4,5 milioni di euro del 2022).

Tra questi affidamenti del settore ERP, oltre ai ricorsivi interventi per manutenzioni diffuse in centro storico, isole e terraferma e ai riatti, recuperi e messe in pristino di blocchi di alloggi sfitti o da riassegnare, nel corso del 2023 le commesse finanziate con il Fondo Complementare della Regione del Veneto e dedicate alla riqualificazione energetica, di importo consistente, hanno evidenziato sensibili avanzamenti. Sono infine partite le progettazioni delle prime commesse finanziate dal PNRR e dedicate alle ristrutturazioni per adattamento funzionale alle necessità delle categorie deboli (anziani e disabili).

La redditività della produzione caratteristica di tali commesse nel 2023, escludendo il Superbonus, è stata di 823 migliaia di euro, contro un dato 2022 di 587 mila euro: così come il dato di produzione di cantiere, ha avuto un incremento consistente.

Ritornando brevemente sulle 11 commesse di efficientamento energetico condomini, finanziate principalmente con il meccanismo dei crediti di imposta c.d. "Superbonus 110%", al fine di esplicitare dove è stata prodotta la marginalità di competenza, è utile considerare che le stesse sono divise in due parti, identificabili con quelle dei lavori che fruiscono delle agevolazioni fiscali e quelle dei lavori non agevolabili fiscalmente e dunque finanziati dal Comune di Venezia con propri fondi.

Per ciò che riguarda il primo gruppo, le grandezze esposte come "contributi in conto esercizio" (e facenti parte del valore della produzione) sono pari ai costi sostenuti esternamente per appalti e professionisti (e pari al 100% del 110% creato come agevolazione fiscale). Operativamente, e secondo termini normativi, i cantieri sono stati chiusi tutti alla fine dell'esercizio con la produzione del SAL finale e dei conti finali, e la registrazione di tutte le fatture passive. Le asseverazioni finali di tutte le commesse sono poi state prodotte nelle prime settimane del 2024, abbondantemente nei termini stabiliti dalla legge.

La marginalità prodotta, dal momento che viene registrata come provento finanziario (al netto dello sconto al cessionario del credito fiscale e detratti gli oneri finanziari da corrispondere al socio controllante secondo convenzione di finanziamento) non è totalmente di competenza del 2023, ma ricadrà parzialmente anche sull'esercizio 2024, nel cui primo trimestre si verificano le effettive cessioni di credito della maggior parte dei pacchetti collegati ai suddetti Sal Finali e di conseguenza l'inverarsi della condizione di effettività del c.d. sovrapprezzo "superbonus". Il saldo netto di competenza 2023 per effetto di tale meccanismo ammonta infine a 516 migliaia di € complessivo sulle 11 commesse agite.

Per ciò che riguarda le parti non agevolabili ci si è invece comportati come nelle normali commesse di manutenzione ERP seguendo le regole del contratto di servizio con la Controllante: la marginalità prodotta in questo caso è stata di 224 migliaia di euro.



Come ultimo aspetto, si riporta che risultano poi regolari, secondo i termini del contratto di servizio vigente e le previsioni di budget, i ricavi da collegarsi ai servizi amministrativi ERP forniti al Comune di Venezia. Il margine generato da tali settori è assestato sui dati 2022 e corrisponde al regolare importo dei canoni previsti dal contratto di servizio. Si osserva però che, per effetto della crescita del valore della produzione collegato alle manutenzioni ERP esposta sopra, non vi è per il 2023 alcuna applicazione del canone per disponibilità tecnica, come invece era avvenuto nel 2022 a termini contrattuali. Non trova comunque nemmeno applicazione la disposizione dell'art. 6.2 del contratto di servizio che prevede la riduzione sui corrispettivi definiti per la gestione delle attività amministrative nel caso in cui tale valore della produzione ecceda il valore soglia di 4,75 milioni di euro, visto che i costi di struttura della società (personale, affitti, utenze, ecc.) sono lealmente cresciuti per poter assicurare tale crescente volume di attività.

L'attività nella nuova sede operativa aziendale presso il parco scientifico tecnologico VE.GA. di Marghera e l'attivazione del service sistemi informativi con la società che gestisce il complesso presso l'edificio "Pegaso" sono del tutto assestate. Il passaggio dal service unitario di servizi precedente ai nuovi e differenziati fornitori di supporto alle funzioni generali e amministrative risulta gestito e perfezionato dai vari uffici nel corso del 2023, con importanti razionalizzazioni e risparmi rispetto a prima.

Da altro versante, è appurato che i costi di funzionamento (costi di struttura) si assestano a 2,85 milioni di euro contro i 3,02 milioni di euro del 2022, i 3,47 milioni di euro del 2021 e i 4,18 milioni di euro del 2020.

Sono leggermente aumentati nella parte variabile in considerazione del fatto che si sono utilizzate maggiori risorse per poter aumentare come visto i volumi produttivi, in parte in particolare per far fronte all'operazione eccezionale collegata alle agevolazioni fiscali per gli efficientamenti energetici.

I risultati economici conseguiti nel 2023 sono esposti nel prospetto seguente, dove sono riportate anche le variazioni in termini assoluti e percentuali riferite ai valori dell'esercizio precedente.

TABELLA 1 A

Conto economico 2023 riclassificato a valore aggiunto (in euro).

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

descrizione	2023	2022	variazione	
			assoluta	%
			2023-2022	2023-2022
valore della produzione [1, 3, 5]	31.191.190	7.917.693	23.273.497	293,9
costi per acquisizioni esterne [6, 7, 8, 14]	(28.977.325)	(6.002.398)	(22.974.927)	382,8
valore aggiunto	2.213.865	1.915.295	298.570	15,6
costi per il personale [9]	(1.617.120)	(1.550.530)	(66.590)	4,3
marginale operativo lordo	596.745	364.765	231.980	63,6
ammortamenti e svalutazioni [10]	(49.090)	(160.142)	111.052	(69,3)
accantonamenti [12]	(235.402)	(74.410)	(160.992)	
marginale operativo netto	312.252	130.213	182.039	139,8
proventi finanziari netti [16-17]	623.387	15.936	607.451	3.811,8
proventi straordinari netti [20-21]	-	-	-	
risultato lordo	935.639	146.149	789.490	540,2
imposte [22]	(34.010)	(29.378)	(4.632)	15,8
risultato netto [23]	901.629	116.771	784.858	672,1



Passando all'analisi dei volumi complessivi di produzione, con ricavi aziendali pari a 31.191 migliaia di euro, si precisa che di questi:

- 6.360 migliaia di euro sono riferiti a commesse ERP affidate dal Comune di Venezia;
- 20.901 migliaia di euro a contributi in conto esercizio collegati a generazione di crediti di imposta "Superbonus 110";
- 1.570 migliaia di euro a parte non agevolabile di commesse "Superbonus 110" finanziate dal Comune di Venezia;
- 1.721 migliaia di euro sono riferiti al settore locazioni – urp e al sostegno tecnico agli uffici comunali;
- 218 migliaia di euro al servizio riscossione spontanea e coattiva;
- 67 migliaia di euro a servizi gestioni condominiali;
- 354 migliaia di euro a servizi vari e sopravvenienze.

I costi per le opere e tutti i servizi affidati a terzi relativamente alle commesse di attività caratteristica (ERP) ammontano a 5.735 migliaia di euro.

Il valore aggiunto è stato di 2.213 migliaia di euro, superiore del 15,6 % rispetto al 2022 (1.915 migliaia di euro), al quale si contrappongono costi per il personale per 1.617 migliaia di euro (contro 1.550 migliaia di euro del 2022 comprensivi di prestazioni di lavoro interinale, per un aumento del 4,3%). L'aumento del costo del personale pertanto è percentualmente assai inferiore alla crescita del valore aggiunto totale: il valore aggiunto per risorsa (considerando che nel 2022 per 7 mesi abbiamo usufruito di 5 risorse interinali) è dunque in significativa crescita progressiva (cfr. tabella 1B).

Ne consegue un margine operativo lordo positivo che ammonta a 597 migliaia di euro (365 migliaia di euro nel 2022), con un miglioramento rispetto all'esercizio precedente del 63,6 %, conseguenza principalmente dall'aumento della produttività sulle commesse ERP e della marginalità sulla parte non agevolabile delle commesse "Superbonus 110%".

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

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

Il dato FTE passa da 48,55 FTE del 2019, a 44,66 del 2020, a 37,25 del 2021 a 23,59 del 2022 (con 5 interinali per 7 mesi e dunque un valore rettificato di 25.92 su cui si basano i rapporti effettivi), **e per ultimo a 27.77 del 2023**, con effetto rilevante sugli indicatori sottoriportati tarati sui numeri delle risorse umane.

Si segnala che tale ultimo dato include anche i dipendenti assunti con contratti a tempo determinato per far fronte al picco di commesse affidato. Non si computano invece in tali rapporti i distaccati presso Insula da altre società del Gruppo Comune di Venezia.

TABELLA 1 B

Indicatori di efficienza produttiva (in euro).

descrizione	2023	2022	2021	2020	2019	2018
valore aggiunto per dipendente	79.721	73.893	56.276	61.164	68.928	71.746
margine di contribuzione per testa	133.749	121.726	92.720	92.386	89.995	91.530
incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione	7,10%	24,19%	14,43%	8,1%	12,2%	21,3%



Riguardo alla tabella del conto economico riclassificato, gli ammortamenti sono pari a 49 migliaia di euro, in linea con le previsioni.

Gli accantonamenti a fondo svalutazione crediti verso clienti presentano un valore negativo di -14 migliaia di euro: è stata sciolta infatti una quota del fondo a seguito del rientro, per efficace attività di recupero, di una serie di posizioni che si consideravano incagliate e collegate ai condomini e al pagamento delle spese di gara.

Poi vi sono accantonamenti a fondo rischi su commessa per 228 migliaia di euro (per far fronte prudenzialmente a riserve sui appalti cantieri “superbonus”) e fondo rischi legali per 7 migliaia di euro (vertenze varie).

Ne consegue un margine operativo netto positivo per 312 migliaia di euro (in aumento del 139,8% sul 2022).

La gestione finanziaria del 2023 ha generato un flusso finanziario netto positivo di 624 migliaia di euro.

Tale importo, è incomparabile con quello dell’esercizio scorso: deriva per gran parte dal meccanismo di cessione dei crediti di imposta “Superbonus 110%”, descritto sopra, che ha prodotto reddito finanziario per 516 migliaia di euro.

La gestione della liquidità, con l’aumento dei finanziamenti a breve collegato anche al contratto temporaneo con la Capogruppo per la gestione del capitolo anticipo dei pagamenti ai fornitori su commesse con agevolazione fiscale, per la certissima attenzione alle scadenze e agli utilizzi delle disponibilità liquide ha portato l’altra frazione del margine pari a 108 migliaia di euro. Il tutto collegato anche all’utilizzo di parte della provvista di liquidità in cassa alla società alla fine del 2022 per gestire gli aumentati flussi finanziari verso fornitori dell’esercizio in esame.

Il risultato ante imposte è dunque positivo per 937 migliaia di euro che, dopo gestione fiscale, porta a un **risultato netto positivo di 902 migliaia di euro circa**.

Il **cash flow**, inteso come sommatoria tra il risultato netto e i costi non finanziari, e rappresentante la capacità della gestione aziendale di produrre reddito operativo, risulta pari a 1.189 migliaia di euro, ben superiore ai 368 migliaia di euro del 2022 e ai 143 mila euro del 2021, a conferma della riacquistata capacità reddituale della società.

—

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

Per quanto l’indice relativo al rapporto tra il patrimonio netto e i debiti a medio/lungo termine da un lato e l’importo delle immobilizzazioni operative dall’altro (ossia escluse le partecipazioni aventi natura finanziaria) si rileva l’aumento dovuto all’accensione dei finanziamenti per l’operazione “Superbonus 110% (27,7 da 18,1).

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

L’indice di disponibilità (rapporto tra l’attivo a breve e le passività correnti), è in diminuzione al 2,4 rispetto al 4,1 dell’anno scorso. Ma anche qui va considerato l’impatto dell’operazione “Superbonus 110” che ha visto l’impiego di parte delle disponibilità liquide di riserva per il pagamento dei fornitori delle commesse di efficientamento energetico. Il tutto senza negare che l’erogazione di liquidità da parte dell’Amministrazione comunale è stata regolare: il servizio amministrazione e finanza della Società ha operato con equilibrio nell’utilizzo delle risorse finanziarie, limitando al necessario la richiesta di *tranches* di finanziamento al Comune di Venezia tramite la linea aperta per le commesse di efficientamento energetico agevolate da crediti fiscali, e ottenendo anche alcuni proventi finanziari da gestione di conto corrente.

Il dato sui giorni di dilazione fornitori è stato completamente riequilibrato sotto i 60 giorni obiettivo: la discesa del dato rispetto all’esercizio 2022, riprendendo anche quanto appena asserito nel capoverso precedente, conferma l’impegno per il rispetto dei termini di incasso e pagamento della Società.



Analizzando gli indici di indebitamento della società, il rapporto fra patrimonio netto e debiti onerosi è allo 0,1, mentre il rapporto fra debiti onerosi e capitale investito è ora al 90,01% contro 88,0% 2022.

La posizione finanziaria netta è a debito per 37.185 migliaia di euro (22.774 migliaia di euro nel 2022 e 23.297 nel 2021). È salita perché si è usufruito della linea di finanziamento "Superbonus 110%" verso comune di Venezia in via eccezionale, con piano di rientro a 4 anni. Prosegue invece regolarmente il piano di ammortamento dei mutui BEI e Friuladria (ora Crédit Agricole Italia).

La redditività è in crescita, visto il dato dell'EBIT in collegamento all'aumento del valore della produzione delle manutenzioni ERP.

Vengono tralasciate analisi relative ad altri indici di redditività in quanto, storicamente e per caratteristiche strutturali della società, non hanno particolare significatività.

Si segnala che, anche in ottemperanza all'informativa richiesta dall'art. 2428 comma 3 punto 6 bis del Codice civile, negli eventuali utilizzi temporanei di liquidità si è ricorso esclusivamente a depositi bancari, prestiti infragruppo e altri titoli a elevato grado di liquidità. L'obiettivo è quello di ottenere il maggior rendimento possibile, compatibilmente con un rischio minimale di perdita in conto capitale. Va infatti ricordato che la liquidità investita deriva dall'erogazione dei mutui BEI, che è dedicata ai soli interventi finanziati dai mutui a copertura della quota parte dei costi non ancora sostenuti.

È vero che l'indebitamento finanziario permane elevato vista 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), e di quelli a medio termine, ovvero le tranche concesse dal Socio controllante per l'operazione "2Superbonus 110%". In tutti i casi si tratta di finanziamenti a tasso fisso per i quali non sussiste un rischio tasso.
Per quanto riguarda i finanziamenti bancari a breve (con la forma tecnica dell'anticipo su fatture), si precisa che sono stati tutti azzerati ormai da qualche anno.

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

Relativamente al rischio di credito nei confronti dei clienti, va ricordato che i crediti commerciali vantati dalla società sono quasi esclusivamente verso il Comune di Venezia. Il rischio collegato è reputato inesistente, vista anche la risoluzione delle ultime partite pregresse con il socio avvenuta nel 2023: si è ritenuto così di non accantonare nulla nel corso dell'esercizio a fondo svalutazione verso controllante.

TABELLA 1C

Cash flow (in euro).	Cash flow operativo	2023	2022	2021
	risultato netto	901.629	116.771	41.904
	ammortamenti e svalutazioni	49.090	160.142	91.660
	accantonamento fondi	235.402	74.410	-
	rivalutazione trattamento di fine rapporto (quota in azienda)	2.800	16.567	9.200
	totale	1.188.922	367.890	142.763
	Variazione assoluta dall'anno precedente	821.032	225.127	(4.183)



TABELLA 1D

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

ATTIVITA'	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
immobilizzazioni materiali	1.593.808	1.590.297	1.559.048	1.551.647
immobilizzazioni immateriali	92.628	120.280	122.979	41.530
immobilizzazioni finanziarie	83.178	422.013	416.660	627.780
totale attivo immobilizzato	1.769.614	2.132.590	2.098.687	2.220.958
rimanenze di magazzino	1.598.810	1.496.441	3.072.491	26.677.245
crediti operativi	52.458.500	29.995.397	32.652.439	44.276.224
totale attivo circolante operativo	54.057.310	31.491.838	35.724.930	70.953.469
crediti e attività finanziarie	0	0	1.326.896	1.307.287
disponibilità liquide	4.844.281	4.510.755	4.556.764	4.055.768
totale attivo circolante finanziario	4.844.281	4.510.755	5.883.660	5.363.054
totale attivo	60.671.205	38.135.183	43.707.277	78.537.481

PASSIVITA'	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
patrimonio netto	4.627.970	3.726.343	3.609.570	4.790.690
fondo imposte differite	0	0	0	0
fondo rischi e oneri	445.462	88.333	158.727	311.648
fondo tfr	210.358	211.182	204.590	470.867
debiti operativi	13.357.590	6.824.918	10.554.198	42.890.443
totale passivo di terzi operativo	14.013.410	7.124.433	10.917.515	43.672.958
debiti finanziari a medio lungo	39.968.238	25.307.346	27.284.320	29.180.192
debiti finanziari a breve	2.061.587	1.977.060	1.895.873	893.640
totale passivo di terzi finanziario	42.029.824	27.284.406	29.180.192	30.073.832
totale passivo	60.671.205	38.135.183	43.707.277	78.537.481

TABELLA 1E

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

attività	2023	2022	2021	2020
capitale circolante netto	5.279.039	5.292.493	5.361.315	7.190.689
attività immobilizzate	39.726.476	23.952.504	25.729.474	27.215.752
ratei e risconti attivi	22.463	19.257	29.477	58.621
totale	45.027.978	29.264.254	31.120.265	34.465.062

passività	2023	2022	2021	2020
passività a breve termine	15.643.227	8.870.929	12.587.011	29.651.059
patrimonio netto	4.627.970	3.726.343	3.609.570	4.790.690
ratei e risconti passivi	18.688	19.383	21.786	23.313
totale passività a m/l, PN e ratei e risconti	20.289.885	12.616.655	16.218.367	34.465.062



TABELLA 1F

Indicatori finanziari.

descrizione	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
(patrimonio netto + debiti a medio lungo) / totale immobilizzi netti	27,7	18,1	19,5	21,9
passivo di terzi / totale impieghi	0,9	0,9	0,9	0,9
attività a breve / passività a breve	2,4	4,1	3,2	1,1
dilazione media clienti	59	196	181	147
dilazione media fornitori	58	254	335	194
patrimonio netto / debiti onerosi	0,1	0,1	0,1	0,2
debiti onerosi / capitale investito	90,1%	88,0%	89,0%	86,3%
margine operativo netto / totale capitale investito	0,80%	0,41%	-0,05%	0,37%

TABELLA 1G

Indicatori economico patrimoniali (in migliaia di euro).

Indicatore	2023	2022	2021	2020
valore della produzione	31.191	7.918	14.522	33.721
valore aggiunto	2.214	1.915	2.096	2.738
margine operativo lordo	597	365	76	67
margine operativo netto	312	130	(15)	(45)
ammortamenti e svalutazioni	(49)	(160)	(92)	(25)
cash flow	1.189	368	143	147
risultato d'esercizio	902	117	42	29
patrimonio netto	4.628	3.726	3.610	4.791
posizione finanziaria	(37.186)	(22.774)	(23.297)	(24.711)
totale attivo immobilizzato	1.770	2.133	2.099	2.221
capitale circolante operativo netto	40.044	24.367	25.171	28.063
debiti onerosi	42.030	27.284	29.180	30.074



Bilancio d'esercizio al 31/12/2023

dati anagrafici

sede in	VENEZIA
codice fiscale	02997010273
numero Rea	VENEZIA271927
P.I.	02997010273
capitale sociale euro	2.715.280 i.v.
forma giuridica	SOCIETÀ PER AZIONI
settore di attività prevalente (ATECO)	
società in liquidazione	no
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	sì
denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Comune di Venezia
appartenenza a un gruppo	no
denominazione della società capogruppo	
paese della capogruppo	
numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

