

Insula



1.	Organi societari	p. 4
2.	Relazione sui Risultati Aziendali - Anno 2024	p. 6
3.	Relazione sulla gestione	p. 7
4.	Bilancio d'esercizio	p. 39
5.	Nota integrativa	p. 47
6.	Relazione del Collegio Sindacale	p. 80
7.	Relazione del Revisore Legale	p. 84

1. Organi societari

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, 28° esercizio

Consiglio d'amministrazione
Fabio Raschillà

Anna Brondino
Denis Gennari

Collegio sindacale
Gianpaolo De Giulio

Maria Giovanna Ronconi
Bertilla Bravo

Revisore Legale
Alessandro Trevisan

Organismo Monocratico di Vigilanza
Flavio Rossetto

Direttore generale
Alessandra Bolognin

INSULA SpA

Sede legale
Santa Croce 482-30135 Venezia

Capitale sociale
2.715.280,00€ interamente versato

Registro imprese Venezia, Codice Fiscale e Partita Iva
02997010273
REA VE-271927

Indicazioni ex art. 2497 Bis CC
"Comune di Venezia"-Codice Fiscale 00339370272

Tel. +39 041 2724354
www.insula.it
info@insula.it
segreteria.insula@pec.it



2. Relazione sui Risultati Aziendali - Anno 2024

Il 2024 è stato un anno di crescita e consolidamento per la Società. I risultati raggiunti confermano il nostro impegno costante nel migliorare le performance e rafforzare i nostri servizi sul territorio a favore degli inquilini e dell'Amministrazione Comunale. Anche la gestione operativa si è dimostrata efficace, permettendoci di migliorare la nostra redditività e di ottimizzare l'uso delle risorse disponibili. Uno dei fattori chiave di questo successo è senza dubbio il contributo dei nostri dipendenti, che con il loro impegno quotidiano hanno reso possibile il raggiungimento di questi traguardi. Un sentito ringraziamento va a tutti loro, per la passione e la dedizione dimostrate.

Desidero inoltre esprimere la gratitudine alla Direzione, che con una guida strategica solida ha saputo orientare l'azienda verso risultati importanti.

Anche quest'anno ringrazio il Consiglio di Amministrazione nelle persone del Dott. Denis Gennari e della Sig.ra Anna Brondino che hanno supportato il lavoro di gestione amministrativa e il Collegio Sindacale composto dal Presidente Dott. Giampaolo De Giulio e i Sindaci Effettivi Dott.ssa Maria Giovanna Ronconi e Dott.ssa Bertilla Bravo che, con il loro apporto, hanno migliorato diversi aspetti della Società.

Guardiamo al futuro con entusiasmo e determinazione, consapevoli che, grazie al lavoro di squadra e alla continua innovazione, potremo affrontare con successo le sfide che ci attendono nel prossimo anno.

Presidente e Amministratore Delegato
Dott. Fabio Raschillà

3. Relazione sulla gestione

L'esercizio trascorso ha confermato la capacità e l'efficacia organizzativa della società. Tutti i settori societari infatti hanno operato in maniera coordinata ed efficace contribuendo ad un risultato di esercizio molto superiore agli obiettivi determinati da socio, e che sono stati tutti raggiunti.

Vanno valutati in termini di obiettivi raggiunti non solo i risultati numerici dell'esercizio ma anche la capacità dimostrata di continuare ad operare in maniera coordinata ed efficace anche in momenti di tensione e di sovraccarico di attività, elemento che ha reso possibile anche il rispetto degli obbiettivi di efficacia e di efficienza.

Il valore della produzione pari a 9.941 migliaia di euro e il risultato netto in utile per 798 migliaia di euro sono risultati che vanno valutati in rapporto al numero di dipendenti, al loro elevato turn over, alla necessità dettata dal mutare normativo che impone di adeguare continuamente le procedure, i processi, il modello organizzativo, il sistema di gestione dei dati personali, la documentazione di gara, la formazione del personale, la corretta esecuzione delle attività di rendicontazione per l'utilizzo di risorse derivanti dal PNRR o da fondi ad esso complementari.

Si tratta di problematiche che ogni realtà aziendale deve affrontare, ma che si rivela tanto piu' impattante quanto numericamente risicato sia l'organico aziendale.

Il rinnovo della certificazione del sistema qualità UNI EN ISO 9001 ottenuta nel novembre 2024 conferma che la società è correttamente organizzata ed efficace, e che le procedure scelte ed adottate garantiscono efficacia di azione.

E' corretto pensare che anche l'applicazione del nuovo contratto integrativo e del premio di risultato abbiano avuto un impatto positivo sulla produttività, sull'efficacia e sui risultati aziendali in genere, incentivando il coinvolgimento del personale e favorendo un incremento dell'efficienza e della qualità del lavoro.

La gestione è stata positivamente influenzata anche dal parzialmente mutato contesto esterno, che dopo gli anni del Superbonus propone finalmente un interesse maggiore da parte delle imprese alle procedure di gara della società.

Il valore della produzione caratteristica è tornato ai valori ordinari, una volta completata l'operazione Superbonus, ma rimane di molto superiore ai parametri che hanno determinato il dimensionamento dell'organico e l'offerta al Comune per l'affidamento del servizio.

Il risultato conseguito permette ad Insula per il secondo anno consecutivo di non chiedere all'Amministrazione Comunale il pagamento del canone di disponibilità tecnica previsto dal Contratto di Servizio vigente.

I costi si confermano proporzionali al 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.

Anche il costo del personale espone solo un leggero incremento in valore relativo che, verificato però in valore assoluto, risulta proporzionale al volume effettivo di attività.

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 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.

È proseguita per metà dell'esercizio 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. In

corso d’anno, a seguito della liquidazione volontaria di IVE Srl, sono stati acquisiti in gestione anche i complessi residenziali della società immobiliare, per i quali sono state individuate specifiche modalità di gestione, di incasso e di rendicontazione.

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 ha operato per la gestione ed amministrazione degli immobili di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Venezia ed ha collaborato alle iniziative comunali connesse alle politiche della residenza, sulla base degli atti di affidamento e dei contratti di servizio approvati dal Comune di Venezia. Agisce quale braccio operativo dell’Amministrazione Comunale nell’attuazione e gestione delle politiche della residenza pubblica. Competono al Comune di Venezia le azioni di indirizzo e controllo, nonché tutti gli atti di natura potestativa in tema di assegnazioni alloggi, gestione di richieste di cambio alloggio, le decadenze, le azioni a tutela dell’uso legittimo del patrimonio, la repressione dell’abusivismo, l’ingiunzione di pagamento coattiva. Le attività svolte dalla Società sono tutte integrate e connesse con le attività svolte dai competenti uffici comunali, proprio nel rispetto del carattere di strumentalità di Insula. Anche per agevolare la comprensione dei confini tra ruolo operativo ed esecutivo della società e i compiti in capo all’Amministrazione Comunale durante il 2024 è stato completato il nuovo sito internet aziendale, pensato come vetrina e contenitore di informazioni a percorso guidato per utenti, fornitori, parti terze in genere. Il sito contiene anche una sezione storica, all’interno della quale sono custoditi e resi disponibili tutti i materiali prodotti negli anni di progettazione e realizzazione delle manutenzioni della Città Storica e di realizzazione di opere pubbliche.

Gestione tecnica residenza pubblica

La Società si occupa della manutenzione di 5.407 alloggi ubicati sia in Centro Storico (2.593) che in Terraferma (2.814) impegnando i fondi resi disponibili dal Comune di Venezia. 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. Occorre ancora una volta evidenziare che vengono prese in carico unicamente le richieste di intervento di competenze dell’Ente proprietario, mentre devono rimanere a carico dell’inquilino tutte le attività puntualmente individuate nel “Manuale d’uso degli alloggi”.

Complessivamente, nel 2024 sono stati realizzati 521 interventi su guasti urgenti e manutenzioni, dei

quali 316 a Venezia centro storico e isole, per un importo complessivo di euro 1.117.372, e 205 a Mestre, per un importo complessivo di euro 792.597.

2. Manutenzione programmata

Le manutenzioni programmate 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. Con cadenza almeno annuale Insula trasmette alle due direzioni comunali competenti la descrizione del fabbisogno manutentivo che registra in occasione di sopralluoghi o di segnalazioni da parte dell’utenza, evidenziando eventuali urgenze, al fine di permettere all’Amministrazione Comunale di compiere valutazioni e decidere stanziamenti. L’attività si è svolta in 7 cantieri, 4 in Centro Storico per un valore complessivo di circa Euro 1.330.000 e 3 a Mestre per un valore complessivo di circa Euro 2.270.000.

3. Riatto di alloggi per successiva nuova assegnazione

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). L’attività di “riatto veloce” avviata nel 2023, grazie all’impulso dell’Assessorato alla Coesione Sociale, è continuata durante tutto l’esercizio, in modo tale da consentire l’immediata messa in disponibilità di alloggi recentemente rilasciati per accogliere nuovi inquilini. I fondi appositamente stanziati sono stati velocemente impegnati. Nel corso dell’esercizio sono stati restaurati e messi in disponibilità 41 alloggi a Venezia Centro Storico e isole e 10 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 2024, 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.

INTERVENTI DI RESTAURO ALLOGGI

N. ALLOGGI PROGETTO	IMPORTO FINANZIAMENTO	C.I.	COMMESSA	DESCRIZIONE
CANTIERI TERMINATI				
4	200.000,00	14430	PS.830	n. 4 alloggi NON ERP PELLESTRINA 120 gg - 4 m.
13	1.200.000,00	14427	PS.826	n. 13 (-3) Alloggi NON ERP CANNAR-S. MARCO- CASTELLO 365 gg - 12 m.
20	300.000,00	15255	DB.957	alloggi sfitti fino euro 15 mila 1°sem. 2023

9	300.000,00	15316	DS.959	alloggi sfitti fino euro 30 mila 2 °sem. 2023
46	2.000.000,00			
CANTIERI ATTIVI CHE PROSEGUONO NEL 2025				
13	300.000,00	15254	DS.956	alloggi sfitti fino euro 15 mila 1°sem. 2023
14	300.000,00	15314	DB.958	alloggi sfitti fino euro 30 mila 2 °sem. 2023 - 6 m.
26	1.235.000,00	15260	PS.949	N. 26 CENTRO STORICO 12 m.
19	1.000.000,00	15262	PS.950	N. 19 GIUDECCA 10 m.
13	1.500.000,00	14432	PS.832	n. 13 alloggi NON ERP MURANO 365 gg - 12 m.
11	845.000,00	15265	PS.952	N. 11 MURANO-BURANO 12 m.
22	910.000,00	15264	PS.951	N. 22 SACCA FISOLA 12 m.
11	500.000,00	14424	PS.827	n. 11 alloggi sfitti ERP ISOLE 365 gg. - 12 m.
11	218.744,00	15384	PS.963	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI SFITTI VENEZIA 4 m.
5	245.256,00	15387	PS.966	RESTAURO COMPLESSIVO ALLOGGI SFITTI VENEZIA 5 m.
18	500.000,00	15329	DB.971	INTERVENTI DI RIATTO ALLOGGI TERRAFERMA (pronto riatto) 7 m.
8	560.000,00	15259	PS.953	N. 8 LIDO - PELLESTRINA 8 m.
171	8.114.000,00			
GARE AGGIUDICATE				
7	870.000,00	15263	PS.955	N. 7 (-3) SACCA FISOLA 9 m.
N. ALLOGGI PROGETTO	IMPORTO FINANZIAMENTO	C.I.	COMMESSA	DESCRIZIONE
CANTIERI TERMINATI				
4	200.000,00	14430	PS.830	n. 4 alloggi NON ERP PELLESTRINA 120 gg - 4 m.
13	1.200.000,00	14427	PS.826	n. 13 (-3) Alloggi NON ERP CANNAR-S.MARCO-CASTELLO 365 gg - 12 m.
20	300.000,00	15255	DB.957	alloggi sfitti fino euro 15 mila 1°sem. 2023
9	300.000,00	15316	DS.959	alloggi sfitti fino euro 30 mila 2 °sem. 2023

46	2.000.000,00			
CANTIERI ATTIVI CHE PROSEGUONO NEL 2025				
13	300.000,00	15254	DS.956	alloggi sfitti fino euro 15 mila 1°sem. 2023
14	300.000,00	15314	DB.958	alloggi sfitti fino euro 30 mila 2 °sem. 2023 - 6 m.
26	1.235.000,00	15260	PS.949	N. 26 CENTRO STORICO 12 m.
19	1.000.000,00	15262	PS.950	N. 19 GIUDECCA 10 m.
13	1.500.000,00	14432	PS.832	n. 13 alloggi NON ERP MURANO 365 gg - 12 m.
11	845.000,00	15265	PS.952	N. 11 MURANO-BURANO 12 m.
22	910.000,00	15264	PS.951	N. 22 SACCA FISOLA 12 m.
11	500.000,00	14424	PS.827	n. 11 alloggi sfitti ERP ISOLE 365 gg. - 12 m.
11	218.744,00	15384	PS.963	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI SFITTI VENEZIA 4 m.
5	245.256,00	15387	PS.966	RESTAURO COMPLESSIVO ALLOGGI SFITTI VENEZIA 5 m.
18	500.000,00	15329	DB.971	INTERVENTI DI RIATTO ALLOGGI TERRAFERMA (pronto riatto) 7 m.
8	560.000,00	15259	PS.953	N. 8 LIDO - PELLESTRINA 8 m.
171	8.114.000,00			
GARE AGGIUDICATE				
7	870.000,00	15263	PS.955	N. 7 (-3) SACCA FISOLA 9 m.
9	830.000,00	15266	PS.954	N. 9 (-2) GIUDECCA E SACCA FISOLA EST 9 m.
16	1.700.000,00			
GARE IN CORSO				
15	266.215,00	15386	PB.965	N. 15 MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI SFITTI SPINEA 4 m.
15	266.215,00			
PROGETTI IN CORSO				
15	500.000,00	15327	DS.980	INTERVENTI DI RIATTO ALLOGGI VEN. C.S. E ISOLE (pronto riatto) 7 m.
15	500.000,00	15329	DB.981	INTERVENTI DI RIATTO ALLOGGI TERRAFERMA (pronto riatto) 7 m.
30	1.000.000,00			

INTERVENTI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA

DEFINIZIONE TIPOLOGIA	IMPORTO FINANZIAMENTO	C.I.	COMMESSA	DESCRIZIONE
CANTIERI TERMINATI ANNO 2024				
PNRR - PNC	2.800.000,00	15160	PB.941	VILLAGGIO DEI FIORI riqualificazione energetica
SOMMA URGENZA	350.000,00	15325	PS.960	PELLESTRINA RIPRISTINO DANNI COPERTURE 133 gg
PNRR - PNC	1.580.000,00	15157	PB.938	VIA CAMPORESE 52-88 riqualif.energet. gg.504/16,8m.
PNRR SOCIALE	115.000,00	15213	PB.943	DISABILI via Carrer (4 m. 120gg)
PROGRAMMATA VENEZIA	500.000,00	15169	PS.936	impianti termici e finestre Sacca Fisola e Giudecca 120gg
PNRR SOCIALE	480.000,00	15234	PS.945	ANZIANI Cannaregio 902 (5 m. - 150 gg.)
DIFFUSA MESTRE	900.000,00	14923	DB.947	Manutenzione diffusa guasti Mestre Terraferma 365 gg
PROGRAMMATA MESTRE	325.000,00	15257	PB.935	via Vivaldi, via Mirtilli, Rododendri 180 gg
PNRR - PNC	500.000,00	15156	PS.937	CANNAREGIO 2971/P/Q/R/S riqualif. energetica gg. 180/6m.
7.550.000,00				
CANTIERI IN CORSO				
PNRR - PNC	1.250.000,00	15158	PB.939	VIA CASE NUOVE 10-12, 13-15 riqualif. energetica gg. 300/10m.
PNRR - PNC	1.665.000,00	15159	PB.940	VIA OROBONI 5-7, 13-15, 17-19 riqualif energetica gg.300/10m.
PNRR SOCIALE	1.370.000,00	15212	PB.944	ANZIANI via Parolari 5 (14 m. 428 gg)
DIFFUSA VENEZIA	1.200.000,00	15002	DS.961	Manutenzione diffusa guasti Venezia C.S. Isole 365 gg
DIFFUSA MESTRE	1.600.000,00	14986	DB.962	Manutenzione diffusa guasti Mestre Terraferma 365 gg
PNRR SOCIALE	265.000,00	15233	PS.942	DISABILI Calle Carnaro (5 m. 150gg.)
7.350.000,00				
PROGETTI IN CORSO				
PROGRAMMATA MESTRE	455.269,00	15390	PB.970	1) via Della Rinascita 120/130; 2) via Buoizzi, 38/42; 3) via Nicolodi, 3-5 (6 m. 180gg) 4) via Oroboni 5-7, 13-15, 17-19
PNRR SOCIALE	90.000,00	15413	PB.973	Adeguamento alloggio via Gavagnin, 82 matr. 1-27310 (90gg.)

PROGRAMMATA VENEZIA	500.000,00	15373	PS.969	1) Giudecca, 95 copriferrì; 2) Giudecca 753 finestre nord; 3) Pellestrina 52/A-S e 53/A-L vetrate strutturali U-Glass scale;
PROGRAMMATA	500.000,00	15375	PS.979	1) Giudecca,753 copriferrì; 2) Sacca Fisola copriferrì; 3) C.Ile Venini copriferrì; 180 gg.
PROGRAMMATA VENEZIA	500.000,00	15468	PS.978	Villa Taice solo rifacimento copertura. 180gg.
2.045.269,00				

La Società ha coordinato la chiusura a mezzo di relazione acclarante di tutti e 11 gli interventi di efficientamento energetico realizzati nell’ambito dell’operazione Superbonus. Insula SpA ha curato anche il progetto di co-housing che il Comune di Venezia programma di realizzare a Marghera (VE), nell’area di via Del Lavoratore ai civici 51-65-85. L’intervento di ristrutturazione si inserisce nell’ambito dell’Azione 4.3.2 del Programma Regionale FESR Veneto 2021-2027, che promuove l’inclusione socioeconomica attraverso il recupero e la riqualificazione di edifici pubblici destinati a ospitare soggetti e famiglie fragili, con un approccio integrato che coniuga edilizia, servizi sociali e sostenibilità ambientale. Il progetto è stato utilizzato dall’Amministrazione Comunale per partecipare all’invito pubblico di finanziamento della Regione Veneto. Prevede la realizzazione, previa demolizione di edifici esistenti, di 6 unità residenziali dotate di spazi accessori e servizi per la gestione in co- housing. Il progetto rappresenta un elemento essenziale del piu' ampio disegno di rigenerazione urbana al quale sta lavorando l'Amministrazione Comunale, che ipotizza anche la progettazione e realizzazione di 20 nuove unità residenziali ERP. Gli interventi si caratterizzano per soluzioni tecniche avanzate, progettate per garantire sostenibilità, efficienza energetica e funzionalità.



Gestione amministrativa residenza pubblica

La società presidia la gestione e l'amministrazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in regime ERP e social housing, a mezzo di un'articolata serie di attività focalizzate sulla gestione dei rapporti con gli inquilini e sviluppate in stretto coordinamento con la Direzione Coesione Sociale e il Settore Risorse Abitative del Comune di Venezia.

Con tale servizio viene presidiato l'intero ciclo di vita del contratto di locazione degli alloggi, nelle varie fasi della stipula dei contratti di locazione, del calcolo dei canoni, del monitoraggio degli incassi, della gestione delle morosità, della 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 2024 si è provveduto al censimento e all'accertamento annuale dei redditi 2022 per i circa 459 nuclei familiari che hanno un contratto in social housing e 3.424 in ERP, all'emissione e postalizzazione di 52.265 canoni di locazione e l'accertamento di oltre 10,6 milioni.

Sono stati registrati 173 nuovi contratti di locazione, eseguiti 3.054 rinnovi contrattuali e 515 ricalcoli dell'affitto. Sono state inoltre effettuate 155 operazioni di consegna alloggi e 207 operazioni di ritiro alloggio.

Nell'ambito della riscossione sono stati incassati e regolarmente rendicontati 9.615.366,96€ da riscossione spontanea, 23.757,56€ da riscossione coattiva oltre che sollecitati bonariamente 1.228 morosi per complessivi 2.035.010€ di crediti sui canoni 2024, mentre sono stati formalmente costituiti in mora 629 inquilini per le morosità riferite ai canoni del 2023 e inviate 143 nuove ingiunzioni per il recupero coattivo di morosità relativa agli anni dal 2016 al 2021, delle locazioni attive in social housing, locazioni ex art.28, occupazione abusiva e decadenza.

Gestione amministrativa condomini

L'ufficio gestione condominiale si occupa dell'attività tecnico-amministrativa relativa alla gestione di circa 300 condomini (in gran parte totalmente di proprietà comunale e alcuni in proprietà mista).

Inoltre 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). Durante l'anno 2024 è iniziato un percorso per rafforzare questo tipo di attività, compatibilmente con il ridotto organico a disposizione, perché l'esperienza ha dimostrato che la gestione diretta permette alla società di recuperare efficacia.

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 il settore presidia le attività di:

- Rappresentante di Insula in qualità di amministratore di condominio. Attualmente sono 32 i condomini amministrati direttamente da Insula. Per ogni condominio amministrato, vengono indette le assemblee, redatti i bilanci preventivi e consuntivi delle spese condominiali, svolte tutte le attività correlate;
- Rappresentante in nome e per conto del Comune di Venezia in immobili totalmente comunali, con un amministratore di condominio diverso da Insula o con un referente per l'autogestione. I referenti di Insula partecipano a tutte le assemblee condominiali straordinarie e – quando necessario – a quelle ordinarie, oltre a far fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti;
- Rappresentante in nome e per conto del Comune di Venezia in immobili di proprietà mista. I referenti di Insula partecipano – quando necessario – a tutte le assemblee condominiali straordinarie e ordinarie, verificano le quote millesimali imputate alle unità immobiliari di proprietà del Comune e fanno fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti oltre alle spese riconducibili alla proprietà

come le assicurazioni condominiali.

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 "ex Asilo D'Este");
- 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 2024 Insula ha ricevuto la notifica per la partecipazione a 116 assemblee condominiali, di cui 17 straordinarie e 99 ordinarie: di queste, analizzati gli ordini del giorno, si è partecipato a 26 assemblee. Inoltre, nel 2024, sono stati predisposti pagamenti di spese in nome e per conto del Comune di Venezia per 1.244.620,57 euro di cui 301.969,09 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, e cura tutte le attività necessarie alla corretta esecuzione dei provvedimenti di assegnazione, con servizio in front office ed in back office.

Nel corso di questo esercizio l'attività ha riguardato soprattutto la gestione delle assegnazioni prodotte dal Comune di Venezia sulla base delle graduatorie ERP, social housing e di emergenza abitativa. L'ufficio inoltre si è occupato dell'avvio della gestione delle unità residenziali ex IVE acquistate dal Comune di Venezia, per le quali in regime transitorio è prevista una gestione e rendicontazione specifica rispetto a quelle generalmente svolte.

Servizi generali

Appalti e Approvvigionamenti

L'ufficio ha curato tutte le procedure di affidamento che hanno portato alla sottoscrizione di un contratto d'appalto di lavori o di servizi, ha gestito tutti i contratti di appalto in essere, le istanze di sub appalto presentate dagli appaltatori, le polizze assicurative.

L'ufficio ha complessivamente gestito 23 gare di appalto con il sistema della procedura negoziata. All'interno degli ampi limiti consentiti dalla normativa, sono stati perfezionati 173 affidamenti diretti e 13 incarichi professionali.

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

Attualmente sono attivi 4 diversi ambiti di accreditamento, suddivisi tra esecutori di lavori e professionisti. Risultano iscritti, e verificati, per complessivi 205 operatori abilitati (176 esecutori di lavori e 29 professionisti).

Nel corso dell'esercizio l'ufficio ha ottimizzato le procedure attraverso le quali opera e tutta la modulistica. Tutte le procedure sono gestite su piattaforma telematica. E' stato completato anche il processo di telematizzazione delle pubblicazioni.

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 2024 sono state 12.345.

Contabilità, bilancio e controllo di gestione

Il servizio Amministrazione, Finanza e Controllo ha operato a pieno regime nel 2024, 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 è continuata la relazione sinergica con il revisore legale, dott. Alessandro Trevisan, rinnovato nella carica e elemento di continuità con il periodo precedente. L’ulteriore sviluppo, in continuazione dell’attività del 2023, realizzato con risorse interne, del software gestionale e-Solver (prodotto da Sistemi SpA), ha aumentato la disponibilità di strumenti e tools per la contabilità generale, il controllo di gestione, la gestione finanziaria, in particolare tramite l’integrazione di fogli di lavoro excel di raccolta e ordinamento dati con il gestionale. Si è giunti, con tale continua implementazione, ad una avanzata customizzazione del sistema alle specifiche attività dell’azienda. Possiamo affermare che l’utilizzo dell’ERP in uso, maggiormente adatto alle dimensioni attuali dell’a-zienda rispetto al precedente SAP, sia a regime e necessiti per il futuro e oramai di soli affinamenti, sempre considerando il mantenimento dell’attuale organizzazione e struttura aziendale.

Nel 2024 dunque, con un organico limitato a 3/4 risorse ma con specifiche ed elevate professionalità, si è portata proficuamente a compimento, nel primo semestre, il coordinamento e le pratiche amministrative e fiscali del progetto “Superbonus 110%”, che nel 2023 ha permesso la significativa espansione, seppur temporanea, del valore della produzione già esposto sopra, rientrato nel 2024 a livelli abituali. L’utile di esercizio ha però beneficiato degli effetti di trascinamento della creazione dei crediti fiscali anche nell’esercizio in esame. Dopo aver chiuso nei primi mesi del 2024 le pratiche con i vistatori e lo studio di consulenza conta-bile, si sono pertanto perfezionati e conclusi 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) e iniziato il rimborso dei finanziamenti al socio controllante, secondo i piani di ammortamento definiti dalla convenzione con esso.

Infine, per ciò che riguarda la parte finanziaria, si è gestito elasticamente il sistema dei conti correnti aziendali e l'utilizzo dei fondi di riserva, arrivando a una situazioni di liquidità di estrema tranquillità che ha permesso di ridurre ulteriormente i tempi di pagamento ai fornitori. 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 2024, a seguito di nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale, sono state perfezionate 2 assunzioni a tempo determinato per compensare 2 dimissioni volontarie e adempiere puntualmente alle attività affidate. Le risorse sono state individuate tramite avviso di selezione pubbl-icato sul sito aziendale e per una risorsa si è proceduto a incaricare una società specializzata. I colloqui

conoscitivi e di approfondimento sono stati svolti direttamente dalla società, integrando così l'attività della società di selezione incaricata.

L’organico al 31.12.2024 è così rappresentato:

Qualifica	Organico suddiviso per genere al 31.12.2024	Full time	Part time
Dirigenti quadri impiegati	1f 2m 18f e 11m	4f e 10m	14f e 1m
Totale	32 (19f e 13m)	14 (4f e 10m)	15 (14f e 1m)

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. È stata impiegata una risorsa in distacco parziale da VEGA Scarl fino al 31/10/2024, dedicata a struttura 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 di cui 2 distaccate da IVE Srl fino al 31/08/2024, 1 da Vela SpA fino al 30/04/2024 e 1 da AVM SpA fino alla fine dell’anno. Per converso, il direttore generale ha lavorato in distacco parziale (15% del tempo, per ciascuna delle due) presso IVE Srl fino al 24/07/2024 e VEGA Scarl fino al 30/09/2024. Il costo del personale dipendente per il 2024 è stato di euro 1.598.535, comprensivo di spese acces-sorie dirette. Non è stato qui conteggiato nell’importo riportato sopra l'accantonamento stanziato il 31.12.2024 per premi potenziali collegati ai risultati 2024 e alle valutazioni di performance dei singoli dipendenti, che saranno definiti dopo l'approvazione del presente bilancio di esercizio. Si è calcolato un dato di FTE pari a 28,09 risorse. Non sono stati registrati costi per lavoro interinale.

Per quanto riguarda la formazione, nel corso dell’esercizio, il personale di Insula ha partecipato comples-sivamente a circa 408 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 – parte speciale, corso indirizzato a tutto il personale;
- Formazione sulla procedura per la segnalazione di condotte illecite Whistleblowing, corso indi-rizzato a tutto il personale;
- Formazione sulla direzione lavori e gestione del cantiere per il personale tecnico;
- Formazione in materia di normativa Privacy e gestione dei data breach, corso indirizzato a tutti i responsabili di funzione;
- Formazione per le attività previste dalla piattaforma ERP gestione bandi e assegnazione alloggi, corso indirizzato al personale di gestione amministrativa della residenza pubblica;
- Formazione in materia di appalti ed esecuzione contratti, corso indirizzato al personale dell’ufficio gare e appalti e al personale tecnico RUP;
- Aggiornamento formazione, corso specifico per il ruolo di RLS;
- Aggiornamento corsi antincendio e addetti al primo soccorso per il personale addetto alle emergenze;
- 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.

Sistema di gestione qualità

Nel mese di novembre Insula ha ottenuto il rinnovo integrale della certificazione del sistema qualità ai sensi della norma 9001-2015, risultato importante anche in considerazione del fatto che per alcuni mesi è mancata la figura di coordinamento: i dipendenti hanno dimostrato di conoscere e applicare il sistema che permea tutte le attività aziendali.

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.

Prosegue la pubblicazione periodica dai contenuti didattici e di verifica dell'effettivo apprendimento di alcuni concetti e temi fondamentali.

L'analisi ed il perfezionamento delle procedure è costante, come l'adeguamento delle stesse in coerenza con le periodiche modifiche all'assetto organizzativo. E' stato compiuto anche un importante lavoro di revisione grazie alla gestione di tutte le segnalazioni di non – conformità compilate dai dipendenti.

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 aggiornato a seguito dell'aggiornamento del catalogo reati 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, intensificando la propria attività soprattutto con riferimento all'ambito gare e contratti.

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

Nel corso dell'esercizio è stata svolta un'importantissima attività di completamento e aggiornamento del registro trattamenti, di corretto inquadramento delle diverse attività gestite in qualità di Titolare del trattamento o di Responsabile del trattamento, di perfezionamento delle informative, con particolare attenzione ai processi piu' sensibili ed ai contenuti del nuovo sito internet aziendale.

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 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 e per l'attuazione dei piani di rientro dei finanziamenti comunali dedicati alle commesse collegate.

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. L'esercizio appena concluso, in considerazione del trascinamento positivo nel primo semestre delle attività di efficientamento energetico di edifici ERP, propone un positivo quanto anomalo risultato economico paragonabile a quello del 2023, si segnala che per il 2025, tornata la società nell'alveo di una abituale area di business, è previsto un utile assai più contenuto.

Infatti si torna 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 dei cantieri di intervento superiore ai 5 milioni di Euro all'anno.

Si segnala inoltre che il contratto integrativo aziendale rinnovato nel 2023 è vigente 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”.

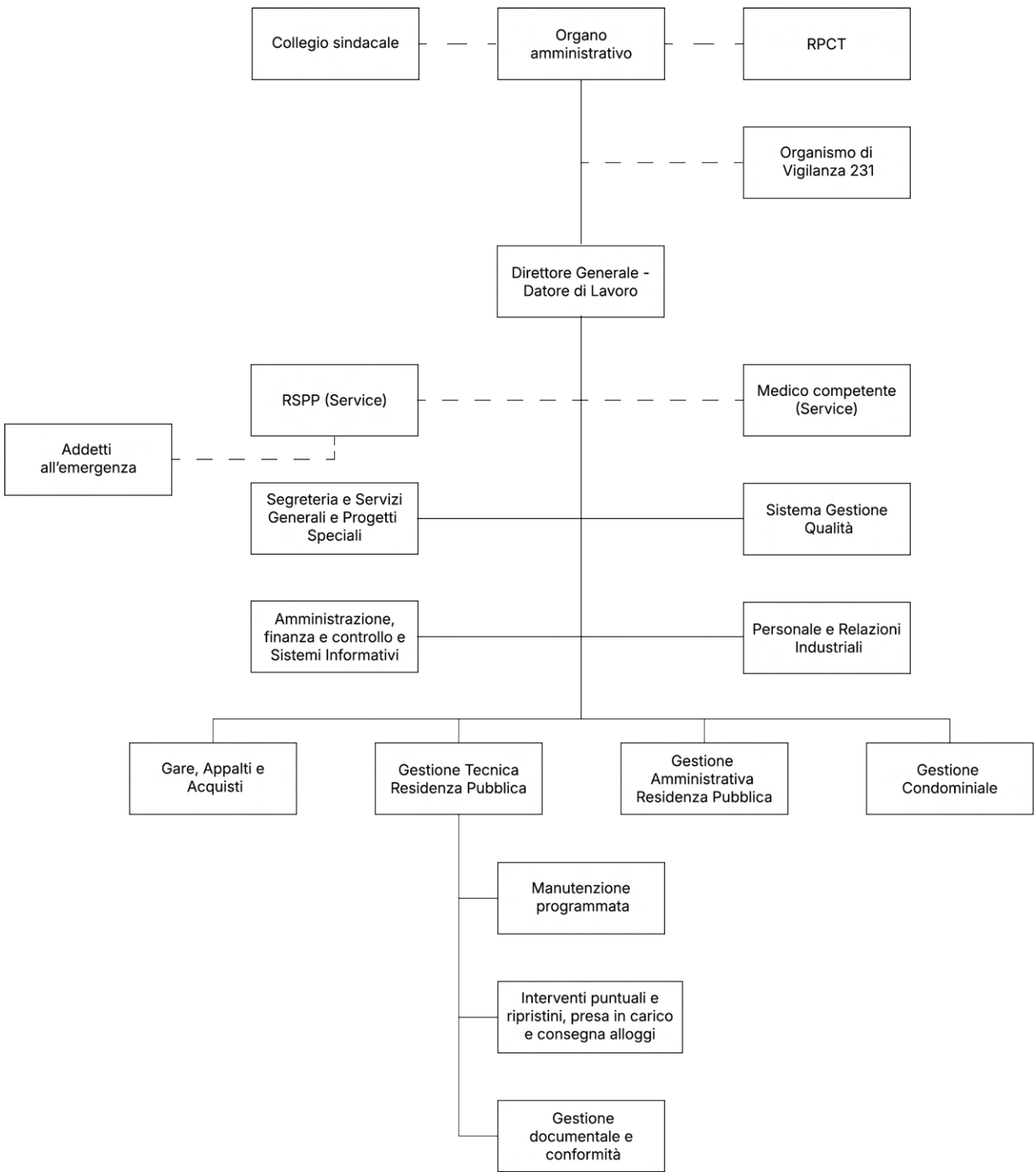
L’istituzione degli assetti di cui all’art. 2086, comma 2, c.c. spetta esclusivamente agli amministratori (cfr. artt. 2257, 2380-bis, 2475 c.c.; 2409-novies).

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, ora in liquidazione, 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, 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 14/11/2024), 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 dei 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".

Indicatori	Valore soglia
DSCR Rapporto tra cash flow operativo e flusso finanziario a servizio del debito	> di 1
STATO PATRIMONIALE	
Indice di adeguatezza patrimoniale in termini di rapporto tra PN e Debiti Totali	> di 5,3%
Indice di ritorno liquido dell'attivo in termini di rapporto da cash flow e attivo	> di 1,4%
Indice di liquidità in termini di rapporto tra attività a breve termine e passivo a breve termine	> di 101,1%
Indice di indebitamento previdenziale e tributario in termini di rapporto tra l'indebitamento previdenziale e tributario e l'attivo	< di 5,3%
CONTO ECONOMICO	
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari 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 14/11/2024)
- MOG ex d.lgs. 231/2001 (da ultimo aggiornato il 31/01/2025)
- Piano Triennale per la Trasparenza e l'Integrità 2024-26 (ora 2025-27)
- Procedure di acquisto
- GDPR.

Il modello di organizzazione e gestione ex d.lgs. 231/2001 è una delle componenti fondamentali del

controllo interno.
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 aprile 2024. 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 2024 secondo i programmi previsti: i flussi finanziari in entrata e in uscita, sono stati consoni alle esigenze aziendali ed è stato possibile agire un regolare espletamento degli impegni verso fornitori e istituti di credito. Ha perfettamente funzionato inoltre il sistema di incassi

delle tranches di rimborso dei crediti fiscali Superbonus 110% ceduti alle altre partecipate del Comune di Venezia (Veritas S.p.A., Casino di Venezia Gioco S.p.A., A.V.M. S.p.A.) e di conseguente rimborso per l'ammortamento dei finanziamenti ricevuti dalla Controllante per la realizzazione dell'operazione di efficientamento energetico di blocchi di condomini erp.

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 31.12.2024

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 2024 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. Tale focus 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 2023), 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.

Nel 2024 i rimborsi di quota capitale da parte delle società cessionarie dei crediti e l'esecuzione del piano di ammortamento da parte di Insula verso il Comune di Venezia è cominciato regolarmente ed è in linea con la programmazione contrattualizzata.

Esame degli indici scelti

Il DSCR (cash flow operativo / flusso finanziario a servizio del debito) relativo al 2024, 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 1.105 mila euro 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 2024	Indice	Segno
1. Oneri Finanziari/ Ricavi %		3,7%	2,8%	<
Oneri Finanziari (Netto BEI- Friul)	371.165			
Ricavi	9.941.800			
2. Patrimonio netto/Debiti totali %		22,7%	5,3%	>
Patrimonio netto	5.425.458			
Debiti totali (Netto BEI- Friul)	23.908.410			
3. Attività a breve/ Passività a breve %		145,5%	101,1%	>
Attività a breve (Netto BEI- Friul)	18.855.697			
Passività a breve (Netto BEI- Friul)	12.955.926			
4. Cash Flow/ Attivo %		5,4%	1,4%	>
Cash Flow	1.105.493			
Attivo (Netto BEI- Friul)				
5. Indebitamento Pubblico/ Attivo %		0,7%	5,3%	<
Indebitamento pubblico (indice di				
indebitamento previdenziale e	113.922			
Tributario)				
Attivo (Netto BEI- Friul)	20.290.927			

Valutazione

Si è scelto di rappresentare gli indici della crisi prendendo valori di bilancio nettati dalle poste collegate ai mutui BEI e Friuladria, fatti accendere dal Comune di Venezia e le cui rate di ammortamento da noi versate sono regolarmente rimborsate dalla Controllante ai termini di convenzione tra le parti. Di conseguenza anche le partite dell'attivo collegate a quei finanziamenti (le fatture da emettere collegate ai lavori finanziati da quei mutui) non sono considerate nel computo. I valori riportati mostrano un sfioramento solo nel primo dei parametri (Oneri finanziari/ Ricavi): è uno sfioramento che si considrea del tutto transitorio e collegato alla situazione eccezionale di termine delle commesse Superbonus al 31.12.2023 (e dunque dei rivcavi collegati, come da osservazione precedente sul sensibile decremento 2024 del valore della produzione) e al trascinarsi invece della competenza degli oneri finanziari collegati alla creazione dei crediti di imposta dei Sal finali delle commesse chiuse nel 2023 (che ha come contropartita anche proventi finanziari che quest'indice non prende in considerazione). Si prevede che nel prossimo esercizio tale valore rientri sotto il dato del parametro. Gli altri indici invece rilevano una buona liquidità e redditività della società, confermando i parametri

del 2023 e 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. Per tutti questi 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 già 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 2024 e la si pubblica contestualmente ad esso.

Andamento della gestione economica, finanziaria e patrimoniale

Nell'esercizio 2024 Insula ha espletato la propria attività, impostata sul Contratto di Servizio del 2022, con regolarità e senza particolari problematiche, agendo a regime per quel che concerne le commesse di manutenzione immobili erp. Il confronto con gli esercizi 2022 e 2023 (anni rapportabili in cui si era già ceduto il ramo di azienda lavori pubblici), a livello di dati e ratios di natura economica e finanziaria, evidenzia come nel 2024 il valore della produzione sia ritornato a livelli fisiologici rispetto all'esplosione portata dalle commesse "Superbonus": ma, rispetto agli anni precedenti, nel 2024 la produzione del settore manutenzioni erp a commesse non eccezionali è cresciuta sensibilmente, con l'aumento del volume dei cantieri agiti. Passando alla stretta analisi dei numeri, il valore della produzione è sensibilmente diminuito rispetto all'esercizio precedente (-21,25 milioni di euro > -68,13%) assestandosi a 9,94 milioni di euro: l'effetto della fine del progetto "Superbonus 110%" ne è la causa principale, ma è significativo rilevare anche che la produzione del settore manutenzioni ERP a circa 6,08 milioni di euro (sola parte cantieri, contro i 5,60 milioni del 2023 della stessa categoria e i 4,5 milioni del 2022) è un risultato oltre le programmazioni di inizio esercizio, a cui aggiungere le fee e le variazioni rimanenze per lavori in corso parte progettazioni (totali 894 migliaia di euro). 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). Accanto a questo vi è la chiusura delle commesse accessorie al Superbonus, le cosiddette non agevolabili (ovvero finanziate da Comune di Venezia), collegate a quelle finanziate con credito d'imposta 110% (che sono state terminate entro il primo semestre 2024): tali commesse hanno portato nel solo 2024 un quota aggiuntiva di valore della produzione pari a 292 migliaia di euro, e sono state chiuse tutte entro il primo semestre dell'esercizio. Per descrivere chiaramente tale dato, è utile ricordare che le 11 commesse di efficientamento energetico condomini, finanziate principalmente con il meccanismo dei crediti di imposta c.d. "Superbonus 110%", all'epoca (nel 2022) erano state divise in due parti, identificabili con quelle dei lavori che fruiscono delle agevolazioni fiscali (cantieri terminati entro il 2023) e con quelle dei lavori non agevolabili fiscalmente, e dunque finanziati dal Comune di Venezia con propri fondi. Per ciò che riguarda il primo gruppo (le "Superbonus"), non vi sono state nel 2024 poste definibili come "contributi in conto esercizio" (presenti nel 2022 e 2023 e facenti parte del valore della produzione), poste che erano 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 delle "Superbonus" sono stati chiusi tutti alla fine dell'esercizio 2023 con la produzione del SAL finale e dei

conti finali, e la registrazione di tutte le fatture passive. Nel 2024 sono arrivate poi le asseverazioni finali di tutte le commesse agevolate, così come da termini di legge.

La marginalità prodotta delle commesse agevolate, 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) ha avuto trascinamento però nella competenza del 2024, nel cui primo trimestre si sono verificate 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 2024 di tale meccanismo ha prodotto pertanto proventi finanziari netti (ovvero al netto degli oneri finanziari pagati al Comune di Venezia secondo la convenzione di finanziamento) pari a complessivi 299 migliaia di euro: tale importo però non impatta sul valore della produzione, essendo considerabile come parte della gestione finanziaria dell’operazione.
Pertanto sono solo le parti non agevolabili che, nella dimensione già esplicitata poc’anzi, hanno avuto impatto sui ricavi 2024 visto che in questo caso ci si è invece comportati contabilmente come nelle normali commesse di manutenzione, seguendo le regole del contratto di servizio con la Controllante. Infine, parte significativa del valore della produzione (circa 496 migliaia di euro) nel 2024 è dato da sopravvenienze attive derivanti dallo scioglimento di fondi rischi a seguito di eventi positivi realizzati nel corso dell’esercizio (pagamento di credito commerciale SIFA dovuto dal 2018, esito positivo vertenza “Macola”, storno del fondo adeguamento personale per decorrenza dei termini di possibile richiesta da parte dei dipendenti cessati, scioglimento dei fondi rischi su commessa per le commesse Superbonus non cantierate per cui erano stati accantonati fondi a copertura di fatture da emettere verso il Socio Controllante in assenza di determine di finanziamento, oltre ad alcuni storni di fatture da ricevere non più dovute e derivanti da periodi antecedenti il 2015).

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 2023 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 neanche per il 2024 l’applicazione del canone per disponibilità tecnica, come invece era avvenuto nel 2022 a termini contrattuali. Non trova però 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 leggermente cresciuti per poter assicurare tale crescente volume di attività.

Da altro versante, è appurato che i costi di funzionamento (costi di struttura) si assestano a 2,91 milioni di euro, contro i 2,85 milioni di euro del 2023, i 3,02 milioni di euro del 2022, i 3,47 milioni di euro del 2021(esercizio in cui per 7 mesi vi era ancora il ramo lavori pubblici).
Tali costi sono leggermente aumentati nella parte variabile in considerazione del fatto che si sono utilizzate maggiori risorse per poter far fronte alle evoluzioni organizzative, per ottimizzare i volumi produttivi, per gestire i contenziosi di natura legale e giudiziaria che l’azienda si è trovata a dover affrontare nel secondo semestre dell’anno.

I risultati economici conseguiti nel 2024 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 2024 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	2024	2023	Variazione assoluta 2023-2024	Variazione assoluta 2024-2023
Valore della produzione [1,3,5]	9.941.800	31.191.190	21.249.390	(68,1)
Costi per acquisizioni esterne [6,7,8,14]	(7.507.718)	(28.977.325)	21.469.607	(74,1)
Valore aggiunto	2.434.082	2.213.865	220.217	9,9
Costi per il personale [9]	(1.669.094)	(1.617.120)	(51.974)	3,2
Margine operativo lordo	764.988	596.745	168.243	28,2
Ammortamenti e svalutazioni [10]	(38.487)	(49.090)	10.603	(21,6)
Accantonamenti [12]	(29.217)	(235.402)	(3.815)	-
Margine operativo netto	457.284	(312.252)	145.032	46,4
Proventi finanziari netti [16,17]	405.414	623.387	217.973	(35,0)
Proventi straordinari netti [20,21]	-	-	-	-
Risultato lordo	862.698	935.639	(72.941)	(7,8)
Imposte [23]	(64.909)	(34.010)	(30.899)	90,9
Risultato netto [23]	797.789	901.629	(103.840)	(11,5)

Passando all’analisi dei volumi complessivi di produzione, con ricavi aziendali pari a 9.942 migliaia di euro, si precisa che di questi:

- 7.274 migliaia di euro sono riferiti a commesse ERP e non agevolabili Superbonus affidate dal Comune di Venezia;
- 1.737 migliaia di euro sono riferiti al settore locazioni – urp e al sostegno tecnico agli uffici comunali;
- 220 migliaia di euro al servizio riscossione spontanea e coattiva;
- 70 migliaia di euro a servizi gestioni condominiali;
- 11 migliaia di euro a proventi risarcitori;
- 36 migliaia di euro a ricavi per distacchi attivi;
- 97 migliaia di euro per altri services al Comune di Venezia;
- 597 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) e commesse non agevolabili Superbonus ammontano a 6.578 migliaia di euro.

Il valore aggiunto è stato di 2.434 migliaia di euro, **superiore del 9,9 % rispetto al 2023** (2.213 migliaia di euro migliaia di euro), al quale si contrappongono costi per il personale per 1.669 migliaia di euro, comprensivo dell'accantonamento per potenziali premi di produttività (contro 1.617 migliaia di euro del 2023 e 1.550 migliaia di euro del 2022, comprensivi questi ultimi di prestazioni di lavoro interinale), per un aumento del 3,2%. 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 765 migliaia di euro (597 migliaia di euro nel 2023 e 365 migliaia di euro nel 2022), con un miglioramento rispetto all'esercizio precedente del 28,2 %, conseguenza principalmente sia delle sopravvenienze attive date dallo scioglimento di fondi rischi collegati a Superbonus e vertenze che dall'aumento della produttività sulle commesse ERP. Il dato assume dunque i caratteri della straordinarietà, e si ricomporrà a valori standard nel 2025.

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 decrescita testimonia il rientro della creazione di marginalità verso le manutenzioni ERP che utilizzano tecnici interni, al netto della straordinarietà delle poste di sopravvenienza.
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), a 27,77 del 2023 e per ultimo a 28,09 del 2024, con effetto 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. 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	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Valore aggiunto per dipendente	86.653	79.721	73.893	56.276	61.164	68.928	71.746
Margine di contribuzione per testa	119.766	114.203	121.726	92.720	92.386	89.995	91.530
Incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione	24,48%	7,10%	24.19%	14,43%	8,1%	12,2%	21,3%

Riguardo alla tabella del conto economico riclassificato, gli ammortamenti sono pari a 38 migliaia di euro, in linea con le previsioni e in decrescita rispetto allo scorso esercizio.
Gli accantonamenti a fondo svalutazione crediti verso clienti sono pressochè pari a zero; inoltre è stata sciolta una quota del fondo a seguito del rientro, di una serie di posizioni che si consideravano

incagliate, in particolare il credito commerciale verso SIFA (per 112 migliaia di euro) e alcune altre collegate ai condomini.
Poi vi sono accatonamenti a fondo rischi su commessa per 149 migliaia di euro (per far fronte prudenzialmente a scoperture di finanziamenti da parte della Capogruppo) e a fondo rischi legali per 119 migliaia di euro, principalmente in previsione prudenziale di dover far fronte a spese legali collegate alla vertenza giudiziaria dello scorso luglio 2024.
Ne consegue un margine operativo netto positivo per 457 migliaia di euro (in aumento del 46,40 % sul 2023).
La gestione finanziaria del 2024 ha generato un flusso finanziario netto positivo di 405 migliaia di euro (contro i 624 migliaia di euro del 2023).
Tale importo deriva per gran parte dal meccanismo di cessione dei crediti di imposta "Superbonus 110%", in trascinamento dopo la chiusura dei cantieri nel dicembre 2023, come descritto sopra: la marginalità finanziaria prodotta per competenza nel 2024 ammonta a 299 migliaia di euro, al netto degli oneri finanziari pagati alla Controllante per i finanziamenti. Il rimanente margine deriva da interessi su conti correnti, eccezionali vista la provvista finanziaria collegato anche al contratto temporaneo con la Capogruppo per la gestione del capitolo anticipo dei pagamenti ai fornitori su commesse con agevolazione fiscale: l'attenzione alle scadenze e agli utilizzi delle disponibilità liquide ha portato infatti 116 migliaia di euro di proventi finanziari.

Il risultato ante imposte è dunque positivo per 862 migliaia di euro che, dopo gestione fiscale, porta a un **risultato netto positivo di 798 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 1.105 migliaia di euro (contro 1.189 migliaia di euro del 2023, e ben superiore ai 368 migliaia di euro del 2022, anno dim operatività ordinaria).

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

Per quanto riguarda 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 che ricomincia a scendere dopo l'aumento dovuto all'accensione dei finanziamenti per l'operazione "Superbonus 110%" (24,2 da 27,7, per effetto del regolare avvio del piano di rientro di tali finanziamenti).
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 aumento al 3,5 rispetto al 2,4 dell'anno scorso. Ma anche qui va considerata la fine dell'operazione "Superbonus 110" e la diminuzione dello scoperto sui fornitori. 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, generando significativi proventi da gestione di conto corrente.
Il dato sui giorni di dilazione fornitori non è invece significativo a causa della diminuzione consistente dei costi fornitori nel 2024 (termine del Superbonus) rispetto al 2023 e a causa della formula di calcolo che considera i debiti su due anni: il dato reale del debito fornitori a fine 2024 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 0,2, mentre il rapporto fra debiti onerosi e capitale investito è ora al 86,04% contro 88,00% 2022 e il 90,01% del 2023.
La posizione finanziaria netta è a debito per -29.285 migliaia di euro (37.185 migliaia di euro nel 2023, 22.774 migliaia di euro nel 2022 e 23.297 nel 2021). Si è iniziato a rimborsare il finanziamento "Superbonus 110%" verso Comune di Venezia (visto il pagamento dei crediti fiscali primo anno da parte di Veritas S.p.A., AVM S.p.A. e Casinò di Venezia Gioco S.p.A.), con piano di rientro a 4 anni. Prosegue inoltre regolarmente il piano di ammortamento dei mutui BEI e Friuladria (ora Crédit Agricole Italia).

La redditività è cresciuta rispetto al 2023, visto il dato dell'EBIT che si deve però collegare alle partite straordinarie delle sopravvenienze attive. 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, 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	2024	2023	2022	2021
Risultato netto	797.789	901.629	116.771	41.904
Ammortamenti e svalutazioni	38.487	49.090	160.142	91.660
Accantonamento fondi	269.217	235.402	74.410	-
Rivalutazione trattamento di fine rapporto (quota di azienda)	-	2.800	16.567	9.200
Totale	1.105.493	1.188.922	367.890	142.763

TABELLA 1D

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

ATTIVITA'	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
Immobilizzazioni materiali	1.586.910	1.593.808	1.590.297	1.559.048
Immobilizzazioni immateriali	65.031	92.628	120.280	122.979
Immobilizzazioni finanziarie	109.389	83.178	422.013	416.660
Totale attivo immobilizzato	1.761.330	1.769.614	2.132.590	2.098.687
Rimanenze di magazzino	1.659.213	1.598.810	1.496.441	3.072.491
Crediti operativi	44.627.059	52.458.500	29.955.397	32.652.439
Totale attivo circolante operativo	46.286.272	54.057.310	31.491.838	35.724.930
Crediti e attività finanziarie	0	0	0	0
Disponibilità liquide	5.259.007	4.844.281	4.510.755	4.556.764
Totale attivo circolante finanziario	5.259.007	4.844.281	4.510.755	5.886.660
Totale attivo	53.306.609	60.671.205	38.135.183	43.707.277

PASSIVITA'	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
Patrimonio netto	5.425.758	4.627.970	3.726.343	3.609.570
Fondo imposte differite	0	0	0	0
Fondo rischi e oneri	495.718	445.462	88.333	158.727
Fondo tfr	214.935	210.358	211.182	204.590
Debiti operativi	12.625.465	13.357.590	6.824.918	10.554.198
Totale passivo di terzi operativo	13.336.118	14.013.410	7.124.443	10.917.515
Debiti finanziari a medio lungo	31.394.787	39.968.238	25.307.346	27.284.320
Debiti finanziari a breve	2.149.946	2.061.587	1.977.060	1.895.873
Totale passivo di terzi finanziario	34.554.733	42.029.824	27.284.406	29.180.192
Totale passivo	53.306.609	60.671.205	38.135.183	43.707.277

TABELLA 1E

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

ATTIVITA'	2024	2023	2022	2021
Capitale circolante netto	5.697.603	5.279.036	5.292.493	5.361.315
Attività immobilizzate	32.481.932	39.726.476	23.952.504	25.729.474
Ratei e riscontri attivi	21.281	22.463	19.257	29.477
Totale	38.200.816	45.027.978	29.264.254	31.120.265
PASSIVITA'	2024	2023	2022	2021
Passività a breve termine	15.105.794	15.643.227	8.870.929	12.587.011
Patrimonio netto	5.425.758	4.627.970	3.726.343	3.609.570
Ratei e riscontri passivi	16.028	18.688	19.383	21.786
Totale passività e m/I, PN e ratei e riscontri	20.547.580	20.289.885	12.616.655	16.218.367

TABELLA 1F

Indicatori finanziari.

DESCRIZIONE	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
(Passivo netto+ debiti a medio lungo)/ totale immobilizzi netti	24,2	27,2	18,1	19,5
Passivo di terzi/ totale impieghi	0,9	0,9	0,9	0,9
Attività a breve/ passività a breve	3,5	2,4	4,1	3,2
Dilazione media clienti	184	59	196	181
Dilazione media fornitori	204	58	254	335
Patrimonio netto/ debiti onerosi	0,2	0,1	0,1	0,1
Debiti onerosi/ capitale investito	86,4%	90,1%	88,0%	98,0%
Margine operativo netto/ totale capitale investito	1,06%	0,80%	0,41%	-0,05%

TABELLA 1G

Indicatori economico patrimoniali (in migliaia di euro)

INDICATORE	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	9.941	31.191	7.918	14.522	33.721
Valore aggiunto	2.434	2.214	1.915	2.096	2.738
Margine operativo lordo	765	597	365	76	67
Margine operativo netto	457	312	130	(15)	(45)
Ammortamenti e svalutazioni	(38)	(49)	(160)	(92)	(25)
Cash flow	1.105	1.189	368	143	147
Risultato d'esercizio	798	902	117	42	29
Patrimonio netto	5.426	4.628	3.726	3.610	4.791
Posizione finanziaria	(29.286)	(37.186)	(22.774)	(23.297)	(24.711)
Totale attivo immobilizzato	1.761	1.770	2.133	2.099	2.221
Capitale circolante operativo netto	32.976	40.044	24.367	25.171	28.063
Debiti onerosi	34.545	42.030	27.284	29.180	30.074

4. Bilancio d'esercizio
al 31.12.2024

Informazioni generali sull'impresa	
Dati anagrafici	
Denominazione	INSULA S.P.A.
Sede	SESTIERE SANTA CROCE 482 VENEZIA VE
Capitale sociale	2.715.280,00
Capitale sociale interamente versato	sì
Codice CCIAA	VE
Partita IVA	02997010273
Codice fiscale	02997010273
Numero REA	271927
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO):	412000
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	



Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2024	31/12/2023
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	65.031	92.628
7) altre	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	65.031	92.628
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	1.547.815	1.547.815
2) impianti e macchinario	20.051	22.546
4) altri beni	19.044	23.447
Totale immobilizzazioni materiali	1.586.910	1.593.808
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	83.178	83.178
Totale partecipazioni	83.178	83.178
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	329.305	338.835
esigibili entro l'esercizio successivo	26.212	26.799
esigibili oltre l'esercizio successivo	303.093	312.036
Totale crediti	329.305	338.835
Totale immobilizzazioni finanziarie	412.483	422.013
Totale immobilizzazioni (B)	2.064.424	2.108.449
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	807.440	567.833
5) acconti	851.773	1.030.977
Totale rimanenze	1.659.213	1.598.810
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	32.886	31.664
Esigibili entro l'esercizio successivo	32.886	31.664
4) verso controllanti	24.889.823	29.015.072
Esigibili entro l'esercizio successivo	6.546.595	8.724.145
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.343.228	20.290.927
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	18.152.937	13.510.636
esigibili entro l'esercizio successivo	6.052.446	2.477.285
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.100.491	11.033.351
5-bis) crediti tributari	71.545	8.400.451

	31/12/2024	31/12/2023
esigibili entro l'esercizio successivo	71.545	2.106.702
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	6.293.749
5-ter) imposte anticipate	135.984	120.633
5-quater) verso altri	1.019.509	1.018.745
esigibili entro l'esercizio successivo	1.019.509	1.018.745
Totale crediti	44.302.684	52.097.201
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	5.258.754	4.843.942
3) danaro e valori in cassa	253	339
Totale disponibilita' liquide	5.259.007	4.844.281
Totale attivo circolante (C)	51.220.904	58.540.292
D) Ratei e risconti	21.281	22.463
Totale attivo	53.306.609	60.671.204
Passivo		
A) Patrimonio netto	5.425.758	4.627.968
I - Capitale	2.715.280	2.715.280
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	55.076	55.076
IV - Riserva legale	505.398	460.317
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria	1.352.216	495.668
Varie altre riserve	(1)	(2)
Totale altre riserve	1.352.215	495.666
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	797.789	901.629
Totale patrimonio netto	5.425.758	4.627.968
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	495.718	445.462
Totale fondi per rischi ed oneri	495.718	445.462
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	214.935	210.358
D) Debiti		
4) debiti verso banche	23.245.838	25.307.347
esigibili entro l'esercizio successivo	2.149.946	2.061.587
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.095.892	23.245.760
6) acconti	806.533	483.182
esigibili entro l'esercizio successivo	806.533	483.182
7) debiti verso fornitori	2.446.833	5.851.741
esigibili entro l'esercizio successivo	2.446.833	5.851.741
11) debiti verso controllanti	20.322.065	23.061.487
esigibili entro l'esercizio successivo	8.873.863	6.136.286
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.448.202	16.925.201

	31/12/2024	31/12/2023
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	17.049	32.968
esigibili entro l'esercizio successivo	17.049	32.968
12) debiti tributari	44.875	376.676
esigibili entro l'esercizio successivo	44.875	376.676
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	89.047	84.997
esigibili entro l'esercizio successivo	89.047	84.997
14) altri debiti	181.930	170.330
esigibili entro l'esercizio successivo	181.930	170.330
Totale debiti	47.154.170	55.368.728
E) Ratei e risconti	16.028	18.688
Totale passivo	53.306.609	60.671.204

Conto Economico Ordinario

	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.564.115	9.276.308
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	239.606	249.012
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	-	20.901.128
altri	1.138.079	764.743
Totale altri ricavi e proventi	1.138.079	21.665.871
Totale valore della produzione	9.941.800	31.191.191
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.663	15.895
7) per servizi	7.285.286	28.754.063
8) per godimento di beni di terzi	168.421	156.893
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	1.235.722	1.189.054
b) oneri sociali	343.949	338.115
c) trattamento di fine rapporto	83.745	81.302
e) altri costi	5.678	8.648
Totale costi per il personale	1.669.094	1.617.119
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	30.506	41.924
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.946	7.166

	31/12/2024	31/12/2023
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	35	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	38.487	49.090
12) accantonamenti per rischi	269.217	235.402
14) oneri diversi di gestione	45.348	50.476
Totale costi della produzione	9.484.516	30.878.938
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	457.284	312.253
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
da imprese controllanti	1.054.039	1.138.722
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	654.550	975.744
altri	122.029	107.737
Totale proventi diversi dai precedenti	1.830.618	2.222.203
Totale altri proventi finanziari	1.830.618	2.222.203
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
verso imprese controllanti	355.954	459.854
altri	1.069.250	1.138.963
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.425.204	1.598.817
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	405.414	623.386
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	862.698	935.639
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	80.260	91.784
imposte differite e anticipate	(15.351)	(57.774)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	64.909	34.010
21) Utile (perdita) dell'esercizio	797.789	901.629

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2024	Importo al 31/12/2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	797.789	901.629
Imposte sul reddito	64.909	34.010
Interessi passivi/(attivi)	(405.414)	(623.386)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/ minusvalenze da cessione	457.284	312.253
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		

	Importo al 31/12/2024	Importo al 31/12/2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	797.789	901.629
Imposte sul reddito	64.909	34.010
Interessi passivi/(attivi)	(405.414)	(623.386)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	457.284	312.253
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	345.966	310.547
Ammortamenti delle immobilizzazioni	38.452	49.090
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1)	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	384.417	359.637
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	841.701	671.890
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(60.403)	(102.369)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.222)	106.806
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(3.404.908)	2.840.330
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.182	(3.206)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(2.660)	(695)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	8.753.152	(22.198.023)
Totale variazioni del capitale circolante netto	5.285.141	(19.357.157)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	6.126.842	(18.685.267)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	414.944	623.386
(Imposte sul reddito pagate)	(93.937)	(25.471)
(Utilizzo dei fondi)	(291.133)	(15.696)
Totale altre rettifiche	29.874	582.219
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	6.156.716	(18.103.048)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.048)	(10.677)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.909)	(14.273)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.957)	(24.950)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	77	(88)
Accensione finanziamenti		21.314.470

	Importo al 31/12/2024	Importo al 31/12/2023
(Rimborso finanziamenti)	(5.738.110)	(2.852.858)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(5.738.033)	18.461.524
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	414.726	333.526
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.843.942	4.510.606
Danaro e valori in cassa	339	149
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.844.281	4.510.755
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.258.754	4.843.942
Danaro e valori in cassa	253	339
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.259.007	4.844.281
Differenza di quadratura		

5. Nota integrativa

Parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2024. Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri. Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo



che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri. La Società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene. In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono stati già completamente ammortizzati. Le concessioni, licenze e diritti simili sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza. Più nello specifico, i costi sostenuti per il software acquistato all'esterno sono ammortizzati in tre anni a quote costanti; in cinque anni a quote costanti nel caso del sistema gestionale integrato, che oltre alle licenze a tempo indeterminato comprende i costi relativi allo studio e alla realizzazione personalizzata del sistema. La durata dell'ammortamento dei costi sostenuti per migliorie su beni di terzi in locazione è determinata considerando il periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo. I relativi costi capitalizzati negli esercizi precedente risultano interamente ammortizzati. Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata. Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento del rischi e del benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato. I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile. Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile. Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione. Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti fabbricati non strumentali. In particolare, le immobilizzazioni non strumentali per l'attività della Società, che costituiscono un investimento a carattere accessorio e meglio descritte nel proseguito del documento, non sono ammortizzate. Nello specifico, tali immobilizzazioni sono destinate alla gestione per finalità di politiche a sostegno della residenza. L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso. I piani di ammortamento sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione. I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile. I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Si riportano le aliquote applicate:

- Investimenti non strumentali 0%
- Impianti e macchinari 10% - 15%
- Arredamento 15%
- Mobili e macchine ordinarie d'ufficio 12%
- Macchine d'ufficio elettromeccaniche ed elettroniche 20%
- Beni di modico valore 100%

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in

patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria. Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni materiali in corso, se presenti, si riferiscono ad acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.). Ai sensi dell'art. 2426, punto 3 del codice civile, in presenza di perdite durevoli di valore, il relativo costo viene rettificato.

Crediti

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato. Per il principio di rilevanza non sono stati aggiornati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato. Si è inoltre tenuto conto del "fattore temporale" di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'aggiornamento dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato. I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo. La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

Rimanenze

I lavori in corso su ordinazione, sia di durata inferiore ai 12 mesi che ultrannuale, ricorrendo le condizioni di cui all'OIC 23 par da 43 a 46, sono stati valutati adottando il criterio della percentuale di completamento, e pertanto sono stati iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati. La percentuale di avanzamento è determinata in base al metodo dei costi sostenuti per tutti i lavori in corso su ordinazione che sono svolti tramite affidamento in appalto a terzi fornitori. Per i lavori in corso su ordinazione inerenti alla parte di attività tecnica svolta con risorse proprie della Società, si è adottato il metodo delle ore lavorate, in quanto ritenuto più rappresentativo dell'avanzamento del valore aggiunto della commessa rispetto all'attività propria della Società. Gli acconti corrisposti dal committente in corso d'opera sulla base degli stati di avanzamento certificati, sono contabilizzati tra i ricavi, essendo certo il corrispettivo fatturato. Gli acconti corrisposti dal committente in corso d'opera in modo svincolato dagli stati di avanzamento

certificati, sono contabilizzati fra i debiti alla voce acconti o debiti verso controllanti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti. Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'aggiornamento ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. La voce "Crediti tributari" accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso, compensazione o, nel caso, cessione a terzi. La voce "Imposte anticipate" accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altri titoli

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- Denaro, al valore nominale;
- Depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi. Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo. Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità. I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico. Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Patrimonio netto

Le voci sono espone in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate (escluse le quote versate al Fondo Tesoreria Inps o ai fondi di previdenza complementare) nonché le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT. L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato. Si è inoltre tenuto conto del "fattore temporale" di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di Interesse effettivo e tasso di mercato. I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale. La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria. I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica. Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

In relazione al punto in oggetto, si segnala che è in essere una sola attività, normata da convezioni con il Comune di Venezia per l'esecuzione dell'operazione immobiliare denominata P.I.R.U.E.A. al Lido di Venezia, che prevede come Insula S.p.A. acquisisca, gestisca, venda per conto del socio controllante i due compendi immobiliari Nucleo 3 "Bembo" e Nucleo 4 "Pividor", retrocedendo allo stesso Comune di Venezia al termine del periodo pattuito le situazioni debitorie e creditorie concretatesi nonché i beni invenduti. Al 31/12/2024 le posizioni di credito verso il Comune di Venezia connesse a tali operazioni ammontano a complessivi € 419.929 mentre le posizioni di debito a € 1.168.027.

Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 65.031 (€ 92.628 nel precedente esercizio). Le concessioni, licenze e diritti simili fanno riferimento a software e sono ammortizzati in 5 anni.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 30.506, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 65.031.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di impianto e ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	15.890	2.298.971	195.869	2.510.730
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.890	2.206.343	195.869	2.418.102
Valore di bilancio	-	92.628	-	92.628
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	2.909	-	2.909
Ammortamento dell'esercizio	-	30.506	-	30.506
Totale variazioni	-	(27.597)	-	(27.597)
Valore di fine esercizio				
Costo	15.890	2.301.880	195.869	2.513.639
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.890	2.236.849	195.869	2.448.608
Valore di bilancio	-	65.031	-	65.031

Come desumibili dalla tabella le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono esclusivamente a licenze software acquistate nel 2024.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano a € 2.110.860; i fondi di ammortamento risultano essere pari a € 523.950. In particolare, in merito alla voce "Terreni e fabbricati" si evidenzia come per effetto dell'operazione immobiliare Piruea, nei fabbricati non strumentali iscritti a bilancio sono presenti i costi di acquisto di due complessi immobiliari a Lido di Venezia composti originariamente da 28 appartamenti. Tali complessi sono stati acquisiti in forza di contratti sottoscritti con l'Amministrazione comunale, la quale ha ceduto ad Insula S.p.A. i diritti d'opzione all'acquisto dal costruttore ad un prezzo calmierato. Scopo

del contratto con l'Amministrazione comunale è la gestione del complesso per finalità di politiche a sostegno della residenza, attraverso la pubblicazione di bandi esperiti dall'assessorato Politiche della Residenza del Comune di Venezia. Tale immobilizzazione non viene ammortizzata in quanto considerata bene in gestione, con caratteristiche di patrimonialità non strumentale all'attività societaria per natura e destinazione. Per le stesse ragioni non viene scorporato il costo dei terreni. Nell'anno 2024 non è stato venduto nessuno degli appartamenti residui già in disponibilità al 31.12.2023. Gli alloggi in patrimonio della Società rimangono 21, di cui 20 locati (con contratto di social housing a seguito di individuazione del locatario con bando concorsuale esperito dal Comune di Venezia) e 1 in attesa di individuazione del locatario al termine di nuovo bando pubblico di attribuzione.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.547.815	27.201	534.796	2.109.812
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	4.655	511.349	516.004
Valore di bilancio	1.547.815	22.546	23.447	1.593.808
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.048	1.048
Ammortamento dell'esercizio	-	2.495	5.451	7.946
Totale variazioni	-	(2.495)	(4.403)	(6.898)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.547.815	27.201	535.844	2.110.860
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	7.150	516.800	523.950
Valore di bilancio	1.547.815	20.051	19.044	1.586.910

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono esclusivamente ad arredamenti acquistati nel 2024.

Operazioni di locazione finanziaria

La Società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da partecipazioni e da crediti immobilizzati.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono pari a € 83.178 (non variate rispetto al precedente esercizio) e si riferiscono unicamente al costo di acquisto di una partecipazione non qualificata (3%) di Venis S.p.A. società appartenente al gruppo Comune di Venezia. Tale acquisizione è stata disposta attraverso un atto di indirizzo del Comune di Venezia nel 2014, finalizzato all'efficientamento delle proprietà comunali, mediante cessione di quote da Actv S.p.A. a favore di Insula S.p.A., Ames S.p.A. e Vela S.p.A. del

3% ciascuna di Venis S.p.A., La partecipazione non ha subito svalutazioni nel corso del presente o dei precedenti esercizi.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	83.178	83.178
Valore di bilancio	83.178	83.178
Valore di fine esercizio		
Costo	83.178	83.178
Valore di bilancio	83.178	83.178

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti Immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 329.305 (€ 338.835 nel precedente esercizio).

I crediti Immobilizzati si riferiscono esclusivamente al credito verso la società consortile per azioni Sifa S.c.a.r.l.. Tali crediti verso Sifa, del valore nominale di € 363.201 derivano da una cessione di crediti vantati verso Sifa S.c.a.r.l. effettuata da Porto Marghera Servizi Ingegneria s.r.l. alla fine del 2017 in compensazione del corrispondente credito vantato da Insula S.p.A. nei confronti di Porto Marghera Servizi Ingegneria s.r.l. e precedentemente rilevato nei crediti verso clienti. Contestualmente all'atto di cessione del credito, Insula S.p.A. ha sottoscritto un atto che prevede che il pagamento del credito da parte di Sifa S.c.a.r.l. avverrà in un arco temporale pluriennale, con corresponsione di interessi contrattuali al 2%. Si è pertanto provveduto ad attualizzare il credito al tasso del 4% (tasso ritenuto di mercato) rilevando un onere di attualizzazione accumulato complessivo pari ad € 33.896. Si precisa che ai fini del presente bilancio tale onere di attualizzazione complessivo è stato rideterminato per € 9.530 in virtù di un prolungamento del piano di pagamento fino al 2034, definito a seguito dell'approvazione del nuovo Business Plan della società stessa.

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso altri	338.835	(9.530)	329.305	26.212	303.093	174.422
Totale	338.835	(9.530)	329.305	26.212	303.093	174.422

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in oggetto.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	329.305	329.305
Totale	329.305	329.305

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.659.213 (€ 1.598.810 nel precedente esercizio).
I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio della commessa completata: i ricavi ed il margine di commessa vengono riconosciuti solo quando il lavoro o lo stato di avanzamento è completato.
Gli acconti sono relativi ad anticipi versati a fornitori.
Come evidenziato nei principi di redazione, le rimanenze relative ai lavori in corso sono determinate da uno schema di rappresentazione per cui, visto che le fatture emesse e da emettere corrispondono agli stati di avanzamento certificati, la rimanenza esprime la differenza fra l'avanzamento complessivo della commessa e quanto fatturato o in emissione, che è registrato fra i ricavi gestione commessa nella voce A1 del conto economico (commesse relative alla manutenzione ERP).
Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	567.833	239.607	807.440
Acconti	1.030.977	(179.204)	851.773
Totale	1.598.810	60.403	1.659.213

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 44.302.684 (€ 52.097.201 nel precedente esercizio).
In particolare:

- i crediti verso clienti ammontano ad € 32.866 (€ 31.664 nel precedente esercizio). Il valore esposto a bilancio è al netto di un fondo svalutazione crediti di € 70.917;
- i crediti verso controllanti ammontano ad € 24.889.823 (€ 29.015.072 nel precedente esercizio) e si riferiscono esclusivamente al Comune di Venezia, come committente dei lavori in corso su ordinazione e committente delle altre attività. Tale voce accoglie i crediti per fatture emesse, i crediti per fatture da emettere relativi a interventi in corso e ultimati e i crediti per costi sostenuti relativamente all'operazione immobiliare Piruea. L'operazione Piruea, oggetto di specifica convenzione, prevede che Insula S.p.A., in un arco temporale delimitato, operi attraverso mandato senza rappresentanza, delle operazioni di acquisto e vendita di immobili a prezzi convenzionati a soggetti indicati e nei tempi dettati dal Comune di Venezia. In questo senso le contabilizzazioni delle voci che riguardano l'operazione transitano per conto economico solamente per la parte relativa ai compensi ed oneri stabiliti contrattualmente, mentre per quanto relativo alle poste oggetto di rendicontazione finale per esborsi ed introiti sostenuti da Insula S.p.A. si prevede l'iscrizione rispettivamente tra i crediti e i debiti verso controllante e mandante dell'operazione. Il decremento registrato dai crediti verso controllante (€ 4.125.249) è principalmente connesso all'andamento del valore della produzione per commesse ERP ed essi seguono il normale andamento del volume di fatturato e dei pagamenti del Comune di Venezia (al netto anche dell'evoluzione prevista del piano rientro collegato alle commesse finanziate con i mutui BEI e Friuladria che, con l'emissione delle fatture e il loro pagamento, ha infatti un effetto in diminuzione del monte crediti);
- i crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti ammontano ad € 18.152.937 (€

13.510.636 nel precedente esercizio) con un incremento netto di € 4.642.301 rispetto al bilancio al 31/12/2023 e derivante sostanzialmente dalla cessione dei residui crediti "Superbonus 110%" maturati dalla Società nell'esercizio 2023 a fronte degli interventi di riqualificazione energetica realizzati su un numero complessivo di 46 edifici condominiali residenziali di proprietà del Comune di Venezia sui quali Insula S.p.A. agisce quale ente avente le stesse finalità degli IACP e rispondente ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing;

- crediti tributari ammontano ad € 71.545 (€ 8.400.451 nel precedente esercizio) con, dunque, un decremento complessivo di € 8.328.906 rispetto al 2023, derivante essenzialmente dalla cessione avvenuta nel 2024 dei residui crediti "Superbonus 110%" legati alle detrazioni fiscali ex art. 119 D.L. 34/2020 che la Società aveva maturato nel precedente esercizio 2023. I crediti in essere al termine dell'esercizio si riferiscono:
 - € 57.706 al credito iva;
 - € 13.794 al credito per imposta diretta Ires, derivante dalla compensazione tra, da una parte i complessivi maggiori importi a credito relativi agli acconti versati (€ 35.149) e alle ritenute d'acconto subite scomputabili (€ 28.325), dall'altra, l'imposta corrente Ires di competenza dell'esercizio pari a € 49.680;
 - € 45 ad altri crediti imposta;
- i crediti per imposte anticipate ammontano ad € 135.984 (€ 120.633 nel precedente esercizio) e fanno riferimento alle differenze tra valore fiscale rispetto a quello civilistico degli accantonamenti e utilizzi dei fondi per rischi e oneri e dei fondi svalutazione crediti, nonché ad altre differenze temporanee deducibili. Come descritto anche in seguito, si è ritenuto prudentiale non procedere alla rilevazione delle imposte anticipate potenziali legate alle perdite fiscali pregresse;
- i crediti verso altri ammontano ad € 1.019.509 (€ 1.018.745 nel precedente esercizio) di cui € 1.000.000 relative un conto di deposito presso un istituto bancario in essere al termine dell'esercizio.
- Si segnala inoltre che per quanto riguarda la svalutazione dei crediti verso clienti vi è stato nel corso dell'esercizio una liberazione del fondo € 112.354 a seguito dell'avvenuto incasso nel 2024 di un vecchio credito commerciale vantato nei confronti di SIFA S.c.a.r.l.. Al termine dell'esercizio è stato effettuato un accantonamento di € 35.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti	31.664	1.222	32.886	32.886	-	-
Crediti verso controllanti	29.015.072	(4.125.249)	24.889.823	6.546.595	18.343.228	9.736.985
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	13.510.636	4.642.301	18.152.937	6.052.446	12.100.491	-
Crediti tributari	8.400.451	(8.328.906)	71.545	71.545	-	-
Imposte anticipate	120.633	15.351	135.984	-	-	-
Crediti verso altri	1.018.745	764	1.019.509	1.019.509	-	-
Totale	52.097.201	(7.794.517)	44.302.684	13.722.981	30.443.719	9.736.985

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	32.886	24.889.823	18.152.937	71.545	135.984	1.019.509	44.302.684
Totale	32.886	24.889.823	18.152.937	71.545	135.984	1.019.509	44.302.684

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 5.259.007 (€ 4.844.281 nel precedente esercizio). Nella seguente tabella vengono espote le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.843.942	414.812	5.258.754
Danaro e valori in cassa	339	(86)	253
Totale	4.844.281	414.726	5.259.007

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 21.281 (€ 22.463 nel precedente esercizio). Tale voce è composta al 31/12/2024 principalmente da ratei attivi relativi a intessi attivi maturati verso il Comune di Venezia per riaddebito di interessi passivi dovuti dalla Società su mutui BEI e Friuladria.

Nella seguente tabella vengono espote le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	17.677	(1.649)	16.028
Risconti attivi	4.786	467	5.253
Totale ratei e risconti attivi	22.463	(1.182)	21.281

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Ratei attivi	16.028
	Risconti attivi	5.253
	Totale	21.281

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 5.425.758 (€ 4.627.968 l'anno precedente).
Il fondo sovrapprezzo delle azioni, pari a € 55.076, è quanto residua dal sovrapprezzo collegato all'aumento del capitale sociale del 2008 e sottoscritto dal Comune di Venezia.
La riserva legale, pari ad € 505.398, non avendo raggiunto il quinto del capitale sociale, non è disponibile se non per la copertura di eventuali perdite; la stessa è stata incrementata per € 45.081 con la parte (5%) della destinazione dell'utile dell'esercizio precedente (€ 901.629). L'altra quota di destinazione dell'utile dell'esercizio precedente ha incrementato la riserva straordinaria facoltativa.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	2.715.280	-	-	-	2.715.280
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	55.076	-	-	-	55.076
Riserva legale	460.317	45.081	-	-	505.398
Riserva straordinaria	495.668	856.548	-	-	1.352.216
Varie altre riserve	(2)	-	1	-	(1)
Totale altre riserve	495.666	856.548	1	-	1.352.215
Utile (perdita) dell'esercizio	901.629	(901.629)	-	797.789	797.789
Totale	4.627.968	-	1	797.789	5.425.758

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	(1)
Totale	(1)

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi/ per altre ragioni
Capitale	2.715.280	Capitale		-	990.720
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	55.076	Capitale	A;B;C	55.076	-
Riserva legale	505.398	Utili	B	505.398	-
Riserva straordinaria	1.352.216	Utili	A;B;C	1.352.216	232.304
Varie altre riserve	(1)	Utili		(1)	-
Totale altre riserve	1.352.215	Utili	A;B;C	1.352.215	232.304
Totale	4.627.969			1.912.689	1.223.024
Quota non distribuibile				560.474	
Residua quota distribuibile				1.352.215	
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro					

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Le utilizzazioni riportate nella tabella si riferiscono alle riduzioni del Capitale Sociale e della Riserva Straordinaria facoltativa avvenute nell'esercizio 2021 a seguito del recesso dei soci Veritas S.p.A. e Avm S.p.A. Fondi per rischi e oneri.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	(1)	Utili	
Totale	(1)		
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro			

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 495.718 (€ 445.462 nel precedente esercizio).
Si segnala che il fondo rischi oneri commerciali è stato utilizzato nel corso dell'esercizio 2024 per l'ammontare di € 23.679, mentre per € 95.451 è stato stornato in relazione ad alcuni accantonamenti effettuati negli esercizi precedenti e collegati a rischi su specifiche commesse che sono venuti meno: riguardavano infatti costi di prestazioni da rifattare al Comune di Venezia all'interno di commesse inizialmente aperte come interventi di riqualificazione energetica e con possibilità di accesso alle detrazioni fiscali ex art. 119 D.L. 34/2020, ma in seguito ridefinite come ordinarie e mai arrivate all'apertura del cantiere. In relazione a tali costi erano stati iscritti nel 2023 crediti verso Comune di Venezia per fatture da emettere e accantonati a fondo pari importi per rischi, dal momento che la

Controllante non aveva ancora emesso al termine dell'esercizio precedente le determine di impegno di spesa, arrivate poi nel corso del 2024. Tali atti hanno permesso la rifatturazione dei costi suddetti al Comune di Venezia e la decadenza del rischio.

Al termine dell'esercizio poi sono stati effettuati nuovi accantonamenti per € 149.987 a copertura rischi collegati a riserve su appalti e a coperture finanziarie mancanti da parte committente per produzioni su commessa eseguite nel corso dell'anno.

Il fondo rischi oneri commerciali in essere al termine dell'esercizio ammonta a € 288.137.

Per il fondo rischi generici (principalmente su vertenze legali) da una parte è stato stornato per € 38.827 a fronte di un contenzioso con un fornitore che si è risolto positivamente nell'esercizio, mentre dall'altra si è provveduto all'accantonamento di € 119.230 per adeguamento prudenziale collegato alla possibilità di dover affrontare spese legali collegate alla vicenda giudiziaria del direttore generale, apertasi nel 2024 e ancora in corso, così come previsto anche dal contratto nazionale di categoria applicato allo stesso dirigente. Il fondo rischi generici in essere al termine dell'esercizio ammonta a € 135.332.

Il fondo premi dipendenti è stato utilizzato nell'esercizio per € 69.551 a copertura parziale dei costi sostenuti nell'esercizio per i premi relativi all'esercizio 2023 che sono stati definiti e attribuiti ai dipendenti nel 2024. Si è provveduto a effettuare un accantonamento di € 70.000 a fronte dei premi da attribuire ai dipendenti per l'esercizio 2024 (secondo quanto previsto dall'accordo integrativo aziendale siglato il 06/11/2023), ma la cui esatta determinazione e spettanza ai singoli sarà stabilita successivamente alla chiusura dei documenti del bilancio 2024. Tale ultimo accantonamento è classificato a Conto Economico nella voce B9 a) relativa al Costo del Personale. Il fondo premi dipendenti in essere al termine dell'esercizio ammonta a € 72.249.

Infine, si è provveduto allo storno del fondo per € 61.454, importo collegato a vecchie poste contabili di debiti pregressi verso il personale, in quanto si è ritenuto venir meno il relativo rischio.

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio/ Accantonamento	Variazioni nell'esercizi/ Utilizzo	Variazioni nell'esercizi/ Altre variazioni	Variazioni nell'esercizio/ Totale	Valore di fine esercizio
Altri fondi	445.462	339.217	93.229	(195.732)	50.256	495.718
Totale	445.462	339.217	93.229	(195.732)	50.256	495.718

Altri fondi

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

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 comma 1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
Altri		
	Altri fondi per rischi e oneri differiti	495.718
	Totale	495.718

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 214.935 (€ 210.358 nel precedente esercizio). La sua variazione è determinata dai normali stanziamenti dell'esercizio al netto degli utilizzi a seguito della cessazione di rapporti di lavoro o per anticipi concessi ai dipendenti.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio/ Accantonamento	Variazioni nell'esercizio/ Utilizzo	Variazioni nell'esercizio/ Altre variazioni	Variazioni nell'esercizio/ Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	210.358	7.569	2.172	(820)	4.577	214.935
Totale	210.358	7.569	2.172	(820)	4.577	214.935

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 47.154.170 (€ 55.368.728 nel precedente esercizio).

In particolare:

- I debiti verso banche ammontano ad € 23.245.838 (€ 25.307.347 nel precedente esercizio) e si riferiscono essenzialmente al capitale residuo dei mutui erogati dalla Banca Europea per gli Investimenti e dalla Banca Friuladria (ora Crédit Agricole Italia) per il finanziamento della realizzazione della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio, dell'ex istituto Stefanini a Mestre e di altri interventi selezionati, inseriti nell'elenco dei lavori pubblici nell'anno 2008 e seguenti. Dopo la sospensione per due esercizi (2020 e 2021) dei piani di ammortamento parte capitale per uno dei due mutui BEI (quello utilizzato per finanziare "Penitenti" e "Stefanini") per effetto della moratoria collegata alle azioni di recovery concesse nel periodo pandemico, dal 2022 è ripreso il rimborso ordinario, con nuovi piani di ammortamento. L'orizzonte di ammortamento iniziale però non è mai stato dilazionato. I mutui Bei e Friuladria sottoscritti hanno scadenza tra il 2032 e il 2034, con rimborso a rate semestrali costanti calcolate a tasso fisso agevolato. Il capitale e gli interessi sono garantiti, per l'intera durata dei mutui, da fidejussione del Comune di Venezia. Va inoltre rilevato che per la realizzazione degli interventi citati sono state sottoscritte apposite convenzioni con Il Comune di Venezia che prevedono l'obbligazione da parte del Comune stesso al rimborso del costo dell'opera, pari al valore in conto capitale dei mutui erogati, e il pagamento degli interessi per dilazione di pagamento con termini di pagamento pari a quelli delle rate dei mutui, garantendo pertanto la provvista per il rimborso delle rate di ammortamento dei mutui. Tali interventi non sono entrati nella cessione del ramo di azienda a Veritas S.p.A. avvenuta nel 2021;
- I debiti per acconti ammontano a € 806.533 (€ 483.182 nel precedente esercizio) e si riferiscono alle anticipazioni contrattuali corrisposte dalla controllante Comune di Venezia nel caso in cui Insula S.p.A. riconosca a sua volta all'appaltatore l'anticipazione prevista dalla legge. Il credito della Società verso il fornitore è incluso fra gli acconti dell'attivo circolante sezione rimanenze (C.I.);
- I debiti verso fornitori ammontano a € 2.446.833 (€ 5.851.741 nel precedente esercizio) e si riferiscono principalmente a prestazioni relative agli interventi gestiti dalla Società (commesse), con un decremento complessivo di € 3.404.908 rispetto all'esercizio precedente, da collegarsi al termine nel 2023 dei cantieri per commesse di efficientamento energetico ("Superbonus 110%);

- I debiti verso controllanti ammontano ad € 20.322.065 (€ 23.061.487 nel precedente esercizio. Il decremento è dovuto principalmente al rimborso parziale del finanziamento oneroso che il Comune di Venezia ha concesso ed erogato a Insula S.p.A. nel precedente esercizio 2023, al fine di consentire alla Società di disporre delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica che sono stati eseguiti sui 46 edifici condominiali residenziali di proprietà del Comune e sui quali Insula S.p.A. agisce (con 11 commesse di lavoro) quale ente avente le stesse finalità degli IACP. I debiti verso controllanti risultano così suddivisi:
 - € 16.762.060 si riferiscono al debito residuo in linea capitale del finanziamento oneroso concesso ed erogato alla Società dal Comune di Venezia;
 - € 1.612.746 sono riconducibili a incassi di canoni di locazioni degli immobili di proprietà comunale da riversare all'Amministrazione;
 - € 1.168.027 si riferiscono a introiti ricevuti da fitti e cessioni degli immobili in gestione in merito all'operazione immobiliare Piruea, dove il Comune di Venezia agisce come soggetto mandante. Tali debiti non sono considerati scadenti oltre l'esercizio in quanto l'operazione si potrebbe chiudere entro l'esercizio 2025 (proroga annuale del Comune di Venezia rispetto al termine dell'anno scorso, come asserito dallo stesso socio controllante);
 - € 477.921 per debiti di interessi passivi legati al finanziamento concesso dal Comune di Venezia;
 - € 191.329 sono riconducibili a incassi di canoni di locazioni degli immobili di proprietà comunale per le proprietà ex Immobiliare Veneziana S.r.l., trasferite in gestione a Insula S.p.A. da agosto 2024 a seguito della messa in liquidazione di quella società, da riversare all'Amministrazione;
 - € 136.550 per anticipazioni relative a pagamenti da effettuare da parte di Insula S.p.A. in nome e per conto del Comune di Venezia e relative al settore residenza;
 - € 3.432 per altri debiti;
- I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti ammontano ad € 17.049 (€ 32.968 nel precedente esercizio): sono poste che si riferiscono a debiti verso società appartenenti al Gruppo Comune di Venezia;
- I debiti tributari ammontano ad € 44.875 (€ 376.676 nel precedente esercizio) e si riferiscono a, a debiti per ritenute fiscali operate nei confronti dei dipendenti e professionisti (€ 44.503), al debito per l'imposta diretta Irap (€ 68) e ad altri debiti (€ 304). Il debito per Irap è derivante dalla compensazione tra l'imposta corrente Irap di competenza dell'esercizio (€ 30.580) e gli acconti versati (€ 30.512);
- I debiti verso istituti di previdenza e assistenza ammontano ad € 89.047 (€ 84.997 nel precedente esercizio) e si riferiscono debiti dovuti verso gli enti preposti (INPS, INAIL, Ente Bilaterale, Fondo Est) relative ad oneri legati ai rapporti di lavoro dipendente;
- I debiti verso altri ammontano ad € 181.930 (€ 170.330 nel precedente esercizio). Tal voce include principalmente i debiti verso il personale per € 79.193 per retribuzioni differite (ferie, festività, permessi e quattordicesima) e per € 10.552 per welfare già maturati e da erogare, i debiti per depositi e caparre ricevute pari a € 47.182, i debiti verso i sindaci per emolumenti non ancora corrisposti pari a € 25.688 e ulteriori altri debiti.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	25.307.347	(2.061.509)	23.245.838	2.149.946	21.095.892	11.065.983
Acconti	483.182	323.351	806.533	806.533	-	-
Debiti verso fornitori	5.851.741	(3.404.908)	2.446.833	2.446.833	-	-
Debiti verso imprese controllanti	23.061.487	(2.739.422)	20.322.065	8.873.863	11.448.202	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	32.968	(15.919)	17.049	17.049	-	-
Debiti tributari	376.676	(331.801)	44.875	44.875	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	84.997	4.050	89.047	89.047	-	-
Altri debiti	170.330	11.600	181.930	181.930	-	-
Totale	55.368.728	(8.214.558)	47.154.170	14.610.076	32.544.094	11.065.983

Suddivisione dei debiti per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

Area geografica	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	23.245.838	806.533	2.446.077	20.322.065	17.049	44.875	89.047	181.930	47.153.414
UE	-	-	756	-	-	-	-	-	756
Totale	23.245.838	806.533	2.446.833	20.322.065	17.049	44.875	89.047	181.930	47.154.170

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Come descritto in precedenza, il Comune di Venezia nel corso del precedente esercizio 2023 aveva erogato in più tranches delle somme a titolo di finanziamento oneroso al fine di consentire alla Società di disporre delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica che sono stati eseguiti su 46 edifici condominiali residenziali di proprietà del Comune e sui quali Insula S.p.A. agisce quale ente avente le stesse finalità degli IACP. In parte il debito è stato rimborsato nel corso del 2024 per totali € 3.676.524. Il debito residuo in linea capitale del finanziamento in essere al termine dell'esercizio ammonta € 16.762.060.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 16.028 (€ 18.688 nel precedente esercizio).
Tale voce al 31/12/2024 è composta esclusivamente da ratei passivi, principalmente connessi agli interessi passivi maturati sui Mutui BEI e Friuladria.

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	18.688	(2.660)	16.028
Totale ratei e risconti passivi	18.688	(2.660)	16.028

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Ratei passivi	16.028
	Totale	16.028

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.
Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria. L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla Società, per la quale la stessa è finalizzata.
L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria. In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonche' delle imposte direttamente connesse agli stessi.
I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.
I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.
Si ricorda che i contributi in conto esercizio del precedente esercizio 2023 si riferivano alle detrazioni fiscali "Superbonus" ex art. 119 D.L. 34/2020 che Insula S.p.A. aveva maturato in relazione agli interventi di riqualificazione energetica realizzati su 46 edifici condominiali residenziali di proprietà del Comune di Venezia sui quali la Società agisce quale ente avente le stesse finalità degli IACP e rispondente ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

I Ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano € 8.564.115 (€ 9.276.308 nel precedente esercizio). Le variazioni dei Lavori in corso su ordinazione ammontano € 239.606 (€ 249.012 nel recedente esercizio).
I ricavi sulle commesse realizzate per il Comune di Venezia rappresentano principalmente i corrispettivi relativi agli stati di avanzamento dei lavori in corso (€ 6.044.237) e alle fee collegate (€ 794.579). I ricavi per le locazioni e le gestioni amministrative derivano dall'attività di gestione e amministrazione degli immobili a uso residenziale (in carico alla Società a partire dal 1° gennaio 2009), con canoni definiti dal contratto di servizio con il Comune di Venezia (€ 1.505.611).

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi gestione commesse	6.044.237
Ricavi Spese generali di intervento	794.579
Ricavi Gestione Amministrative	1.505.611
Ricavi Attività di riscossione	219.688
Totale	8.564.115

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	8.564.115
Totale	8.564.115

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano € 1.138.079 (€ 21.665.871 nel precedente esercizio). L'elevato decremento è legato alla presenza nel 2023 dei contributi in conto esercizio connessi alle detrazioni fiscali ex art. 119 D.L. 34/2020 che la Società aveva maturato per interventi di riqualificazione energetica eseguiti nell'esercizio su un numero complessivo di 46 edifici condominiali residenziali di proprietà del Comune di Venezia sui quali Insula S.p.A. ha agito quale ente avente le stesse finalità degli IACP e rispondendo ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing. Nel 2024 tali contributi in conto esercizio non si sono verificati, essendosi conclusi i cantieri "Superbonus" entro il 31.12.2023.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio Superbonus	20.901.128	(20.901.128)	-
Totale contributi conto esercizio	20.901.128	(20.901.128)	-
Personale distaccato presso altre imprese	52.541	(16.751)	35.790
Sopravvenienze e insussistenze attive	150.711	345.223	495.934
Altri ricavi e proventi	561.491	44.864	606.355
Totale altri	764.743	373.336	1.138.079
Totale altri ricavi e proventi	21.665.871	(20.527.792)	1.138.079

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Spese per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Le spese per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci sono iscritte nei costi della produzione per complessivi € 8.663 (€ 15.895 nel precedente esercizio).

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione per complessivi € 7.285.286 (€ 28.754.063 nel precedente esercizio). Il rilevante decremento della voce è imputabile alle elevate spese per

lavorazioni esterne e consulenze tecniche che la Società ha sostenuto nell'esercizio precedente per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica con benefici "Superbonus" realizzati su 46 edifici condominiali residenziali di proprietà del Comune di Venezia e sui quali Insula S.p.A. agisce quale ente avente le stesse finalità degli IACP.

La composizione della voce è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Servizi per acquisti	24.097	(15.005)	9.092
Trasporti	736	(634)	102
Lavorazioni esterne per interventi su immobili	25.699.606	(19.603.526)	6.096.080
Energia elettrica	2.134	(178)	1.956
Gas	288	10.396	10.684
Acqua	314	(269)	45
Spese di manutenzione e riparazione	24.898	(3.282)	21.616
Servizi e consulenze tecniche	2.495.196	(1.901.109)	594.087
Compensi agli amministratori	34.808	792	35.600
Compensi a sindaci e revisori	45.344	-	45.344
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	350	(350)	-
Spese e consulenze legali	40.287	65.136	105.423
Spese telefoniche	46.109	2.113	48.222
Assicurazioni	30.477	(1.652)	28.825
Spese di viaggio e trasferta	1.063	(620)	443
Personale distaccato presso l'impresa	151.063	(48.190)	102.873
Spese di aggiornamento, formaz. e addestram.	4.857	306	5.163
Altri	152.436	27.295	179.731
Totale	28.754.063	(21.468.777)	7.285.286

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione per complessivi € 168.421 (€ 156.893 nel precedente esercizio).

La composizione della voce è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	104.757	6.305	111.062
Noleggi	17.803	(3.934)	13.869
Royalties, diritti d'autore e brevetti	34.333	9.157	43.490
Altri		-	-
Totale	156.893	11.528	168.421

Spese per il personale

Le spese per il personale sono iscritte nei costi della produzione per complessivi € 1.669.094 (€ 1.617.119 nel precedente esercizio).
Il costo del personale comprende le retribuzioni corrisposte, le retribuzioni differite, i ratei di quattordicesima, le indennità e gli accantonamenti di fine rapporto, le ferie maturate e non godute, i premi: il tutto in applicazione del contratto di lavoro, delle leggi vigenti e degli accordi aziendali.
L'incremento del costo rispetto all'esercizio precedente è imputabile principalmente alla parte dei premi relativi all'esercizio 2023 definiti nel 2024, che sono risultati superiori rispetto al fondo premi dipendenti che era stato accantonato nel precedente esercizio.
Anche nell'esercizio 2024 si è provveduto all'accantonamento per € 70.000 di fondo per i premi da attribuire ai dipendenti in relazione all'esercizio 2024 (secondo quanto previsto dall'accordo integrativo aziendale siglato il 06/11/2023) ma la cui esatta determinazione e spettanza ai singoli dipendenti sarà stabilita nel 2025 successivamente alla chiusura dei documenti del bilancio 2024. Come già evidenziato in precedenza, tale accantonamento è classificato a Conto Economico nella voce B9 a) relativa al Costo del Personale.
L'organico a ruolo al 31/12/2024 è pari a 32 dipendenti; nel corso dell'esercizio sono stati assunti 2 dipendenti mentre le cessazioni di rapporto sono state 3.
L'organico medio suddiviso per qualifica è evidenziato nella sezione relativa alle altre informazioni.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 30.506 (€ 41.924 nel precedente esercizio) e gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano a € 7.946 (€ 7.166 nel precedente esercizio). Per un maggior dettaglio si rimanda all'apposita sezione dell'attivo patrimoniale e ai principi di redazione.
Nel corso del 2024 sono state effettuate accantonamenti per svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per € 35 (nessuno accantonamento invece nel precedente esercizio).

Accantonamenti per rischi e oneri

Gli accantonamenti per rischi e oneri ammontano a € 269.217 (€ 235.402 nel precedente esercizio). Tale importo non comprende l'accantonamento di € 70.000 effettuato nell'esercizio in relazione al Fondo premi dipendenti in quanto classificato a Conto Economico nella voce B9 a) relativa al Costo del Personale.
Per un maggior dettaglio si rimanda all'apposita sezione del passivo patrimoniale.

Gli oneri di versi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 45.348 (€ 50.476 nel precedente esercizio).

La composizione della voce è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte e tasse indirette	2.742	(1.533)	1.209
Diritti camerali	715	702	1.417
Abbonamenti riviste, giornali ...	2.839	(134)	2.705
Minusvalenze di natura non finanziaria	-	-	-
Sopravvenienze e insussistenze passive	33.581	(7.074)	26.507
Altri oneri di gestione	10.599	2.911	13.510
Totale	50.476	(5.128)	45.348

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio I proventi finanziari ammontano a € 1.830.618 (€ 2.222.203 nel precedente esercizio) così distinti:

- € 1.054.039 relativi a interessi attivi su crediti verso controllante come quota parte di interessi per dilazione di pagamento sugli interventi per i quali la Società ha sottoscritto dei mutui pluriennali;
- € 654.550 verso imprese "sorelle" e derivanti dalla cessione dei residui Crediti tributari "Superbonus 110%" che la Società aveva maturato nell'esercizio 2023;
- € 108.941 di interessi attivi su depositi bancari e conti deposito presso istituti finanziari;
- € 13.088 altri proventi finanziari.

Gli interessi ed altri oneri finanziari ammontano a € 1.425.204 (€ 1.598.817 nel precedente esercizio). Tale importo è composto per € 355.954 da interessi relativi al finanziamento concesso nel 2023 dal Comune di Venezia, € 1.054.039 da interessi passivi su mutui BEI e Friuladria ed € 15.211 da altri oneri finanziari.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli collegati a debiti per finanziamenti bancari (interessi passivi su mutui) pari a euro 1.054.039 e gli altri oneri finanziari pari a euro 371.165, di cui euro 355.954 verso la Controllante (interessi passivi su finanziamenti da Comune di Venezia).

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	1.054.039	371.165	1.425.204

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ai sensi dell'art. 2427, c. 1 n. 13 del codice civile si segnala che nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali. Ai sensi dell'art. 2427, c. 1 n. 13 del codice civile si segnala che nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La Società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte correnti

Le imposte correnti dell'esercizio stanziate a bilancio ammontano a complessivi € 80.260 (€ 91.784

nell'esercizio precedente), di cui € 49.680 per Ires ed € 30.580 per Irap.

Imposte relative ad esercizi precedenti
Nell'esercizio in oggetto non risultano rilevate imposte relative ad esercizi precedenti.

Imposte differite e anticipate
La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.
Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	-	566.600
Differenze temporanee nette	-	(566.600)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-	(120.633)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-	(15.351)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-	(135.984)

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Accantonamenti rischi su crediti eccedenti il limite fiscale	118.630	(47.748)	70.882	24,00	17.012	-	-
Accantonamenti fondi rischi e oneri	384.008	111.710	495.718	24,00	118.972	-	-

Si è ritenuto prudentiale non procedere alla rilevazione delle imposte anticipate potenziali legate alle residue perdite fiscali pregresse (ammontanti a € 439.656).

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La Società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.
In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	1	2	25	28

Il numero medio dei dipendenti dell'esercizio 2023 era stato di 28 dipendenti. Nel corso del 2024 è stato ugualmente di 28 dipendenti.
Nel corso dell'esercizio sono stati assunti 2 dipendenti mentre le cessazioni di rapporto sono state 3. Si precisa inoltre che al termine dell'esercizio è presente nell'organico della Società anche personale in distacco parziale.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	35.600	35.984

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti.

Revisione legale dei conti annuali		Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	9.360	9.360

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della Società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	271.538	2.715.280	271.538	2.715.280
Totale	271.538	2.715.280	271.538	2.715.280

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si segnala, in relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, che non esistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale. Si porta comunque a conoscenza che la Società, nell'ambito delle attività di gestione e amministrazione della residenza, svolge per alcuni condomini di proprietà del Comune di Venezia il ruolo di amministratore, curando direttamente i conti correnti intestati al condominio. Non sono presenti fidejussioni, rilasciate a terzi da banche o compagnie di assicurazione a garanzia di obbligazioni della Società. Come già descritto in nota integrativa alla voce debiti verso banche, sono in essere fidejussioni rilasciate dal Comune di Venezia per i mutui sottoscritti per la realizzazione delle opere infrastrutturali della nuova porta del Lido e per le opere edili al Pio loco delle Penitenti e dell'ex istituto Stefanini, pari a 39.531 miglia di euro, a favore degli istituti eroganti.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico

affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva. Si riporta di seguito prospetto di riepilogo delle posizioni di credito e debito in essere al 31/12/2024 nonché dei ricavi e costi dell'esercizio corrente derivanti dalle operazioni con le parti correlate.

Parte correlata	Ricavi vendite e prestazioni	Costi materie prime, merci, ecc.	Costi per servizi	Costi per godimento beni di terzi	Altri ricavi / (costi)	Proventi / (Oneri) finanziari
IVE immobiliare veneziana s.r.l.	2.200	-	(34.618)	(3.616)	15.553	-
VENIS S.p.A.	-	-	-	-	-	-
VERITAS S.p.A.	-	-	(22.595)	-	-	301.453
Comune di Venezia	9.366.905	-	-	-	-	698.085
Casinò di Venezia Gioco S.p.A.	-	-	-	-	-	145.840
AVM S.p.A.	-	-	(39.600)	(13.214)	-	207.257
ACTV S.p.A.	-	-	-	-	-	-
VEGA scarl	-	-	(39.890)	(90.470)	20.252	-
VELA S.p.A.	-	-	(14.800)	-	-	-

Parte correlata	Natura del rapporto	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Crediti finanziari	Debiti finanziari
IVE immobiliare veneziana s.r.l.	fornitura servizi; distacchi	2.200	1.214	-	-
VENIS S.p.A.	fornitura servizi	-	-	-	-
VERITAS S.p.A.	fornitura servizi, distacchi; altro	3.124.678	11.181	-	-
Comune di Venezia	fornitura servizi	24.961.874	4.366.538	-	16.762.060
Casinò di Venezia Gioco S.p.A.	cessione crediti tributari	7.445.235	-	-	-
AVM S.p.A.	fornitura servizi, cessione crediti tributari	7.580.824	3.300	-	-
ACTV S.p.A.	fornitura servizi	-	-	-	-
VEGA scarl	fornitura servizi	-	1.355	-	-
VELA S.p.A.	fornitura servizi	-	-	-	-

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento alle informazioni concernenti i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22 quater del codice civile, si segnala che la Società ha avviato regolarmente nel 2025 le nuove commesse affidate dal Comune di Venezia per la manutenzione diffusa e puntuale del patrimonio ERP in gestione, secondo la programmazione triennale dello stesso ente.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile. Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 2497 bis del codice civile si espone il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dello stato patrimoniale, del conto economico, e dei conti d'ordine dell'ultimo rendiconto disponibile del Comune di Venezia, ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, e precisamente il bilancio consuntivo 2023 (confrontato con il 2022) che è stato approvato dal Comune di Venezia con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2024.

Il medesimo prospetto è reperibile anche sul sito istituzionale dell'ente.

Stato Patrimoniale	Esercizio 2022	Esercizio 2023
ATTIVO		
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2023
B) Immobilizzazioni	2.648.704.633	2.819.054.783
C) Attivo circolante	755.113.492	746.342.584
D) Ratei e risconti attivi	571.521	656.508
Totale attivo	3.404.389.647	3.566.053.874
PASSIVO	Esercizio 2022	Esercizio 2023
A) Patrimonio netto	1.716.229.812	1.815.575.338
B) Fondi per rischi e oneri	84.996.279	91.485.119
D) Debiti	520.404.879	471.232.527
E) Ratei e risconti passivi	1.082.758.677	1.187.760.890
Totale passivo	3.404.389.647	3.566.053.874

Conto Economico	Esercizio 2022	Esercizio 2023
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2023
A) Valore della produzione	805.203.640	804.035.631
B) Costi della produzione	798.265.023	777.250.186
C) Proventi e oneri finanziari	(5.673.076)	(10.870.765)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	4.239.878	(387.444)
E) Proventi e oneri straordinari	44.353.052	73.991.271
Imposte sul reddito dell'esercizio	6.257.999	6.726.440
Utile (perdita) dell'esercizio	43.600.471	82.792.067

CONTI D'ORDINE	Esercizio 2022	Esercizio 2023
1) Impegni su esercizi futuri	768.1460.479	1.632.972.728
2) beni di terzi in uso	-	-
3) beni dati in uso a terzi	15.986.214	16.019.822
4) garanzie prestate a amministrazioni pubbliche	-	-
5) garanzie prestate a imprese controllate	91.401.655	77.262.882
6) garanzie prestate a imprese partecipate	-	-
7) garanzie prestate a altre imprese	74.400.317	70.094.505
TOTALE CONTI D'ORDINE	949.934.666	1.796.349.937

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125 e seguenti, della legge 124/2017, si segnala che nell'esercizio in oggetto la Società non ha ricevuto somme di denaro o in natura a titolo di sovvenzioni, contributi, sussidi, vantaggi o aiuti, non aventi carattere generale e privi di natura retributiva o risarcitoria, di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo. Si rinvia comunque a quanto indicato nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato. Parimenti la Società non ha erogato a soggetti terzi sovvenzioni, contributi, sussidi o comunque vantaggi economici privi di natura retributiva o risarcitoria.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

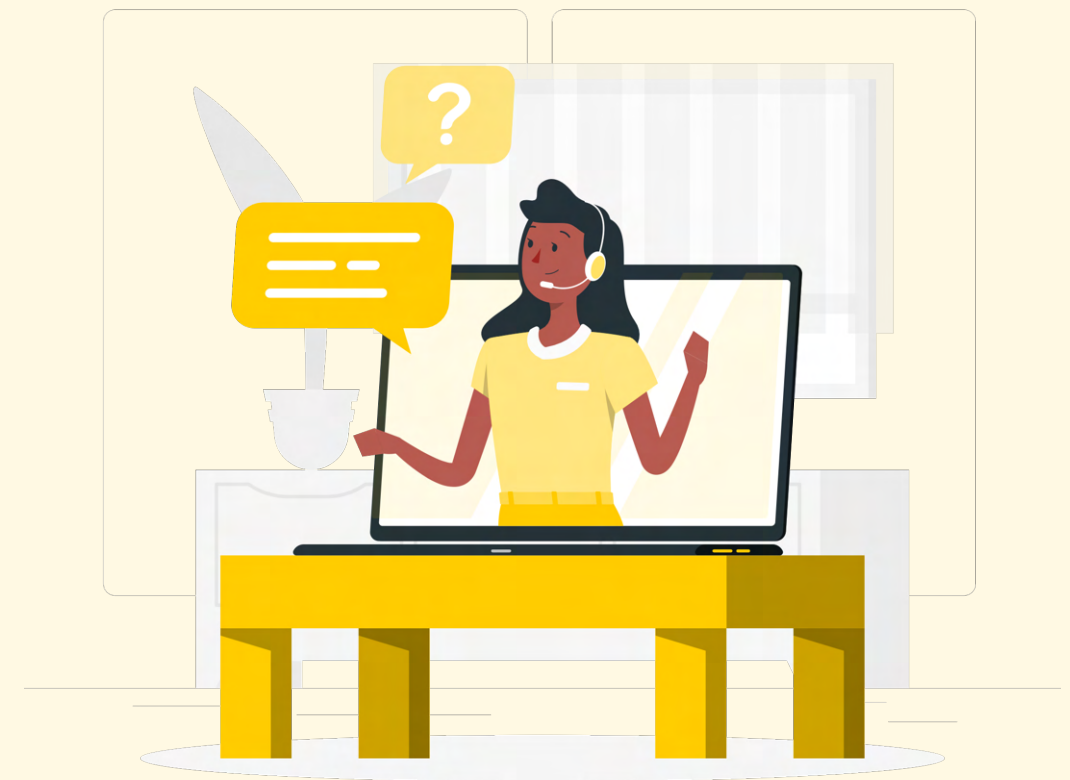
Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio pari a € 797.789 come segue:

- Alla riserva legale per l'importo di € 37.658 affinché la riserva raggiunga la misura del 1/5 del capitale sociale previsto dalla legge e dallo statuto sociale;
- Alla riserva straordinaria facoltativa e disponibile per la parte residua pari a € 760.131.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2024 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.



Il Presidente del CdA
Dott. Fabio Raschillà

6. Relazione del Collegio

Sindacale

INSULA SPA

Santa Croce 482 - 30135 Venezia
capitale sociale euro 2.715.280 i.v.
Registro Imprese Venezia-Rovigo, codice fiscale e partita Iva 02997010273
REA VE-271927
direzione e coordinamento del "Comune di Venezia"
codice fiscale n.00339370272

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

REDDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024

Agli Azionisti della Società INSULA S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio di INSULA S.p.A. al 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 797.789. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle “Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate” consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all’incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti dott. Alessandro Trevisan ci ha consegnato la propria relazione datata 15 aprile 2025 contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

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

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

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

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c.* o *ex art. 2409 c.c.*

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-
novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi [ulteriori rispetto a quelli già evidenziati tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, “il bilancio d’esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di INSULA Spa al 31.12.2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione”.

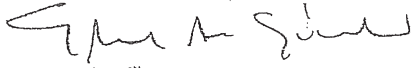
Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

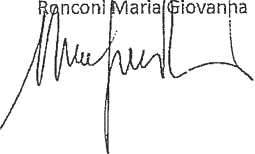
3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Mirano, 15 aprile 2025

Il Collegio sindacale
De Giulio Gianpaolo

Bravo Bertilla

Ranconi Maria Giovanna




7. Relazione del Revisore Legale

RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE

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

Agli Azionisti di INSULA S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società INSULA S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

Richiamo d'informativa

In relazione al richiamo di informativa formulato nella relazione del precedente esercizio, con riferimento alla transitorietà dell'importante aumento del valore della produzione, della differenza tra valore e costi della produzione e dell'utile netto, come conseguenze

dell'importante impegno di lavoro sulle commesse "Superbonus 110%", ex articolo 119 D.L. 34/2020, si conferma la prevista riduzione del valore della produzione.

Il mio giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

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

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

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

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

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

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

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

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore

significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della INSULA S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2024 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2024 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Venezia, 15 aprile 2025

Alessandro Trevisan

Alessandro Trevisan

15.04.2025

11:47:17

GMT+01:00



Insula

restituiamo valore