

# Insula spa **bilancio 2013**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013, 17° esercizio

# Insula



# bilancio 2013

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013, 17° esercizio

**Insula** spa

# Insula

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

---

041 2724354

041 2724244 fax

www.insula.it

info@insula.it

*sede operativa e legale*

Santa Croce 505

piazzale Roma

30135 Venezia

*sede operativa*

Santa Croce 502

piazzale Roma

30135 Venezia

capitale sociale euro 3.706.000

interamente versato

registro imprese Venezia,

codice fiscale e partita Iva 02997010273

REA VE-271927

indicazioni ex art. 2497 bis CC

“Comune di Venezia”

codice fiscale 00 339 370 272

## **Consiglio di amministrazione**

*presidente*

Giampaolo Sprocati

*consiglieri*

Andrea Razzini

Maurizio Carlin

## **Collegio sindacale**

*presidente*

Michele Giorgiutti

*sindaci effettivi*

Nicola Manoni

Rocco Vianello

*sindaci supplenti*

Aldo Canal

Paolo Nalon

In copertina

foto di Daniele Resini© per Insula spa.

# Sommario

<b>5</b>	<b>Relazione sulla gestione</b>
6	Lettera agli azionisti
9	Attività operativa
9	Lavori conclusi
14	Lavori in corso
20	Altre commesse
24	Progettazione
29	Appalti
31	Sistemi informativi
33	Coordinamento degli interventi nel sottosuolo
35	Relazioni con il pubblico
37	Sistema di gestione qualità
38	Comunicazione e relazioni esterne
41	Personale e organizzazione
43	Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti
47	Evoluzione prevedibile della gestione
48	Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
49	Relazione sulle prospettive economico-finanziarie
51	Gestione economica, finanziaria e patrimoniale
58	Proposte in merito alle deliberazioni sul bilancio
<b>59</b>	<b>Bilancio al 31 dicembre 2013</b>
60	Stato patrimoniale
62	Conto economico
63	Rendiconto finanziario
<b>65</b>	<b>Nota integrativa</b>
66	Redazione, struttura e contenuto del bilancio
67	Principi contabili e criteri di valutazione
70	Illustrazione delle principali voci dello stato patrimoniale
70	Attivo
78	Passivo
82	Conti d'ordine
83	Illustrazione delle principali voci del conto economico
90	Altre informazioni
<b>93</b>	<b>Relazione del Collegio sindacale</b>
<b>97</b>	<b>Deliberazioni dell'Assemblea degli azionisti</b>





# Relazione sulla gestione

# Lettera agli azionisti

Signori azionisti,

il 2013 si è dimostrato un anno di impegno per i lavoratori, i fornitori e gli organi amministrativi di Insula.

L'ordinamento giuridico, come noto, ha mutato più volte indirizzi verso le società controllate dagli enti locali, svolgenti in particolare attività strumentali, e tale mutevolezza ha reso incerta la prospettiva di medio o lungo termine che ogni organizzazione deve considerare.

La sommatoria di questa evoluzione normativa e le ristrettezze della finanza locale rendono le attività societarie più complesse.

Il Comune di Venezia ha comunque considerato positivamente l'impegno aziendale, focalizzato nel riuscire a garantire i servizi assegnati (gestione e manutenzione degli immobili comunali, manutenzione urbana diffusa e altri), mentre si è condotta la maggior parte dell'attività di ristrutturazione aziendale e anche societaria.

Proprio dal socio Comune di Venezia è scaturito un atto formale d'indirizzo di rilevante valore strategico, che identifica in Insula il soggetto cui affidare una razionalizzazione e unificazione delle attività di ingegneria e lavori pubblici necessari alle varie società comunali, garantendo maggiore efficienza ed efficacia. Conseguentemente, è giunta l'indicazione di assorbire un ramo d'azienda proveniente dalla società comunale Avm, operativa nel settore lavori pubblici e altre attività specializzate. Tale specifica operazione è stata portata a termine in poche settimane, consentendo fin da subito un positivo consolidamento della società e l'inserimento di personale, anche direttivo.

Aggiungiamo che il Comune di Venezia ha focalizzato nuovamente le attività che Insula può continuare a produrre e fornire. Contestualmente, ha concentrato sulla società parte rilevante delle proprie risorse (tra le quali i finanziamenti di legge speciale per Venezia lungamente attesi) per affrontare le priorità manutentive della città. Questo fatto, di per sé, certifica la permanenza del valore strumentale e l'efficacia dell'azienda – efficacia dimostrata soprattutto per la rapidità e la qualità delle risposte tecniche fornite – e restituisce prospettive alla società, anche se non risolve le criticità della manutenzione urbana, in una città duramente messa alla prova dal tempo che trascorre e dalla contrazione di finanziamenti. La mancanza di risorse adeguate alle necessità di Venezia resterà comunque il *vulnus* principale per la Città e, ovviamente, anche della vostra società, dato l'indissolubile legame che la lega a essa.

In definitiva, l'amministrazione comunale ha valutato necessaria la permanenza di Insula al fine di garantire le attività di salvaguardia della città, pur in presenza di una drammatica diminuzione di specifici finanziamenti nazionali.

Per dare maggiore stabilità alla società e garantire una situazione di equilibrio gestionale, si è operato sui costi aziendali, anche interessando diversi utilizzi del personale, con modalità oggetto di continuo confronto con le organizzazioni sindacali. A dicembre 2013, sono 63 i dipendenti in servizio a Insula, compreso il ramo Avm, mentre 20 operano presso altre società del gruppo e 5 sono in aspettativa.

Durante tutto il corso dell'anno, il consiglio di amministrazione ha avuto un continuo scambio con l'amministrazione comunale per definire il nuovo affidamento a Insula dei servizi strumentali e le linee-guida del contratto di servizio, approvato in consiglio comunale il 17 marzo 2014. Il nuovo documento ha l'obiettivo di garantire l'equilibrio aziendale, con una flessibilità in funzione dell'assegnazione dei fondi per la manutenzione urbana e, soprattutto, garantisce alla vostra azienda la possibilità di programmare con continuità l'attività.



In termini operativi, sono stati movimentati 24 cantieri. La produzione 2013 per la parte relativa al settore infrastrutture e viabilità fa riferimento all'intervento di urbanizzazione e arredo al Lido (rallentato dal ricorso all'aggiudicazione e dalla richiesta di varianti a cantiere avviato), alla manutenzione straordinaria di fondamenta Santa Chiara a piazzale Roma e al secondo lotto dell'isola dei Tolentini (avviato nell'ultimo trimestre dell'anno). Il presidio alla viabilità è stato invece garantito focalizzando gli interventi quasi esclusivamente sulle urgenze.

Nell'ambito del settore edilizia sono proseguiti il restauro del complesso delle Penitenti a Cannaregio e i lavori nell'edificio A all'interno delle ex Conterie a Murano. Per quanto riguarda l'edilizia scolastica, nel corso dell'estate sono stati presidiati diversi interventi (messa a norma e adeguamento tecnico-funzionale, attività per il conseguimento del certificato di prevenzione incendi e d'idoneità statica) che hanno permesso di mettere a disposizione in maniera puntuale i plessi per l'inizio dell'anno scolastico. Solo per citare un caso, è da ricordare l'intervento al nido Delfino, gravemente danneggiato nel corso dell'estate da un incendio e riaperto comunque con l'avvio delle attività.

Sempre nel settore lavori pubblici, ricordiamo la gestione alienazione immobili residenziali ex Demanio, il gittamento dei ponti per Redentore, Venice marathon e Salute e il montaggio del tendon del Doge, l'intervento a Sant'Elena per la rete gas (lotti 5 e 6 bis) e San Marco (calle del Cappello Nero), l'avvio della gestione degli Incubatori alla Giudecca e dell'operazione immobiliare Piruea al Lido.

Il delicato processo manutentivo della residenza per le situazioni di manutenzione programmata e per quelle diffuse, nonostante la dichiarata e cronica mancanza di fondi soprattutto a Mestre, si è comunque concretizzato con la realizzazione di 431 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e il restauro di 112 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito. A Venezia e nelle isole, sono stati eseguiti 202 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 65 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito; a Mestre sono stati eseguiti 229 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 47 alloggi per la successiva rimessa a reddito.

L'assegnazione nella seconda metà dell'anno di nuove commesse da parte dell'amministrazione comunale ha portato a un'intensa attività di progettazione (6 preliminari, 32 definitivi e 8 esecutivi), possibile solo grazie alle specializzazioni e alle professionalità presenti in Insula, la cui valorizzazione anticipata concorre a determinare il pareggio di bilancio. I futuri cantieri, derivanti dalle progettazioni sopra citate, si svilupperanno a partire dal 2014 garantendo la produzione societaria dell'anno in corso e di quelli futuri.

Nel 2013, Insula ha anche supportato il Comune di Venezia nella redazione del testo del *Regolamento per la manomissione del suolo e sottosuolo* comunale, approvato il 25 luglio con delibera di Consiglio comunale, ma ancora oggi in via di definizione. In tale ambito, sono stati rilasciati 103 pareri sulle manomissioni del suolo pubblico, sono stati registrati 100 interventi per guasti tecnici alle reti e 298 per prese/allacciamenti su reti tecnologiche e svolta un'attività come Ctp per il Comune di Venezia nella causa civile per dirimere competenze di manutenzione territoriale tra Comune e Veneto Strade (conclusa con esito positivo per il Comune stesso).

Nel corso del 2013 sono state avviate 17 procedure, di cui 16 di lavori e una di servizi. È stata assegnata la procedura a evidenza europea per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e arredo urbano a Santa Maria Elisabetta e lungo il Gran Viale al Lido di Venezia. Sono state avviate e assegnate due procedure a evidenza pubblica, di importo superiore a un milione di euro. Il totale dei lavori appaltati nel 2013 ammonta a 12 milioni di euro.

Per quanto riguarda invece il settore casa e politiche della residenza, nel 2013 è proseguita la postalizzazione, riscossione e rendicontazione degli affitti degli alloggi del Comune di Venezia e dell'Istituzione veneziana servizi alla persona, attività che ha comportato l'invio mensile rispet-

tivamente di 5070 e 200 bollettini di pagamento e conseguenti incassi nell'anno per 8,1 milioni di euro e 1,3 milioni di euro.

Sono stati registrati 140 contratti di locazione, effettuate 136 risoluzioni e 117 volture, 31 nuove stipule e 54 rinnovi contrattuali per alloggi Uppi, 2148 ricalcoli dell'affitto, oltre la consueta attività di censimento e accertamento dei redditi 2012 per la determinazione del canone di locazione 2014. Sono state effettuate 122 operazioni di consegna alloggi, 159 restituzioni (con l'ausilio dei tecnici operanti nell'ufficio Manutenzione edilizia residenziale), elaborate 145 disponibilità di alloggi, con tutte le attività connesse.

A giugno 2013, inoltre, è stata avviata per 966 posizioni morose la procedura di recupero dei fitti non pagati degli anni 2009-11 (complessivamente circa 3 milioni di euro) con l'invio degli atti di costituzione in mora, a cui è seguita per circa 90 posizioni (circa 280 mila euro) la sottoscrizione di piani di rientro (rate su bollettini).

È stata svolta un'intensa attività di presidio degli sportelli telefonici e fisici, con una media di 47 richieste telefoniche e di 33 presenze allo sportello; complessivamente, i contatti in un anno sono stati circa 19.000.

È continuata, e si è consolidata nel corso dell'anno, l'attività d'istruttoria dei condoni edilizi, affidata alla società dal Comune con convenzione triennale. Al 31 dicembre 2013, le pratiche movimentate sono state 451, mentre 543 è il numero di condoni definiti.

Intenso il rapporto con gli uffici comunali competenti: nel 2013 si sono contate più di 150 mail inviate alla segreteria dell'assessorato ai Lavori pubblici per richieste informazioni/relazioni, oltre 110 mail inviate agli altri assessori, ai consiglieri, alle Municipalità e ai cittadini per richieste informazioni/relazioni.

Si coglie l'occasione per ringraziare l'amministrazione comunale, gli assessori, funzionari e dirigenti comunali per la collaborazione prestata nel corso del 2013. Si ringraziano anche il collegio sindacale, il personale della società e anche gli uffici di Veritas che, in particolare, hanno avviato con Insula una concreta e positiva cooperazione.

Signori azionisti, i risultati della gestione economica e finanziaria per l'esercizio 2013 si riassumono nelle seguenti cifre: la produzione è stata di 19.074 migliaia di euro (20.248 migliaia di euro nel 2012); il margine operativo lordo è stato di 251 migliaia di euro (787 nel 2012) dopo la contabilizzazione di ammortamenti e di accantonamenti al fondo rischi per complessivi 338 mila euro; il risultato dell'esercizio, al netto delle imposte pari a 168 mila euro, ammonta a 44 mila euro (339 mila euro nel 2012); il cash-flow operativo è stato di 393 mila euro (880 migliaia di euro nel 2012).

*Venezia, 31 marzo 2014*

# Attività operativa

## Lavori conclusi

Nelle tabelle 1a e 1b sono riportati gli interventi conclusi nel 2013, corredati da una breve scheda descrittiva.

I cantieri sono distinti in interventi relativi al settore *infrastrutture e viabilità* ed *edilizia*.

*A loro volta, gli interventi del settore infrastrutture e viabilità sono suddivisi tra:*

**cantieri d'acqua (1ª fase)** attuati per ambiti territoriali detti *insule*, affrontano le opere di scavo dei fanghi dei rii, il restauro di sponde, fondazioni e ponti, il rialzo delle pavimentazioni delle fondamenta e il riordino dei sottoservizi;

**cantieri di terra (2ª fase)** attuati per *isole*, riguardano il radicale ripristino e adeguamento del sistema di smaltimento fognario, oltre al riordino dei sottoservizi e al risanamento della pavimentazione e al suo recupero altimetrico in funzione dell'abbattimento dei disagi per la viabilità dovuti alle maree medio-alte;

**altri interventi integrati** riguardano le isole di Burano e Pellestrina, oggetto di specifici accordi di programma tra Stato, Regione e Comune;

**interventi puntuali** opere di manutenzione determinate da motivi d'urgenza o da problemi di sicurezza, riguardanti solo alcune azioni settoriali (quali restauro di ponti e consolidamento di sponde);

**manutenzione e gestione** fanno riferimento alle attività di presidio e manutenzione continuativa su infrastrutture e viabilità.

*Nel settore edilizia gli interventi sono suddivisi tra:*

**interventi di recupero** attività caratteristica del settore edilizia (come da precedente convenzione con Edilveneziana) comprende interventi di recupero/restauro di complessi edilizi o degli ambiti territoriali adiacenti;

**restauro scuole** interventi che puntano alla messa a norma degli impianti tecnici con ottenimento dei vari certificati e al recupero funzionale degli immobili dedicati;

**altri interventi** interventi puntuali del settore edilizia, sia di recupero sia di nuove opere di urbanizzazione;

**manutenzioni residenza** interventi di manutenzione della residenza pubblica, suddivisi a loro volta in manutenzione diffusa (interventi per guasto), programmata (interventi relativi a parte di edifici) e rimesse a reddito (recupero di alloggi vuoti per nuova assegnazione);

**manutenzioni varie** interventi di manutenzione diffusa su impiantistica sportiva, edilizia comunale non residenziale e scolastica di competenza delle Municipalità.

## Settore infrastrutture e viabilità

- **Collegamenti rete antincendio a Venezia** l'intervento era necessario per permettere l'allacciamento di alcune aree di San Felice, nel sestiere di Cannaregio, alla rete antincendio. Comprende l'esecuzione di 3 collegamenti, realizzati utilizzando la tecnologia della "perforazione teleguidata".

- **Fondamenta Santa Chiara, manutenzione straordinaria** i lavori si sono resi necessari per riparare alcuni gravi dissesti (fessure e voragini) sul muro di sponda e sulla pavimentazione, riconducibili all'azione delle normali maree e delle correnti generate dall'intenso traffico acqueo. La prima fase ha visto l'esecuzione di interventi subacquei per riparare alcuni dissesti del muro di sponda nei pressi della curva, mentre nella seconda fase i lavori si sono svolti a terra nel tratto che va dall'edicola allo stazio dei taxi acquei sia per consolidare il muro di sponda dove risultava danneggiato, sia per ripristinare la pavimentazione. La sistemazione di un tratto di fondamenta Santa Chiara è stata l'occasione, per Pmv, per realizzare la ristrutturazione completa dell'approdo ai piedi del ponte della Costituzione.
- **Lido Santa Maria Elisabetta, adeguamento fognario** ha compreso l'adeguamento e la riorganizzazione delle reti fognarie del Gran Viale (coinvolgendone solo il tratto finale tra via Isola di Cerigo e piazzale Santa Maria Elisabetta) e delle vie Isola di Cerigo, Corfù e Perasto. Gli obiettivi di questo intervento erano la separazione del sistema fognario, l'adeguamento degli scarichi a mare secondo le norme vigenti e la realizzazione di tre impianti di sollevamento per le acque bianche, che consentono lo scarico delle acque in laguna in presenza di alte maree.

Per quanto riguarda lo scarico, le fognature di tale area del Lido, infatti, non erano a norma: un dato di cui si è preso atto nel 2007 con l'avvio dei lavori di costruzione del nuovo marginamento del piazzale Santa Maria Elisabetta (1° lotto della nuova porta del Lido). Colta l'opportunità del cantiere già aperto, Insula aveva realizzato la vasca di raccolta delle acque meteoriche di tutto il bacino sversante del Gran Viale e delle aree limitrofe. Di tale manufatto erano state realizzate esclusivamente le opere edili, che sono state terminate con la predisposizione della parte elettromeccanica.

I lavori sono stati realizzati in parte con tecnologie tradizionali (scavo a cielo aperto per le nuove reti fognarie di via Isola di Cerigo, per i due impianti di sollevamento nelle vie Corfù e Perasto, per le due valvole nelle condotte delle isole di Chio e di via Negroponte), in parte con perforazione orizzontale "spingi tubo" (80 m di condotta lungo il Gran Viale e 40 m per raggiungere la vasca posta al disotto del terminal). Nel corso dei lavori si sono riscontrate delle difficoltà soprattutto per quanto riguarda l'esecuzione del microtunnelling in quanto nel sottosuolo si sono progressivamente rinvenuti trovanti in arenaria, mattoni e altre tipologie di pietre.

---

## Settore edilizia

- **Asilo nido Delfino** l'incendio sviluppatosi il 16 luglio 2013 all'interno della scuola aveva compromesso l'utilizzo e l'agibilità degli spazi: i danni più rilevanti erano localizzati nel locale dei quadri elettrici, con il crollo del controsoffitto, dei fondelli di tutte le pignatte di laterizio del solaio di laterocemento di copertura e dell'intonaco delle pareti. Nelle stanze vicine (nel locale lavanderia e nella porzione di corridoio compresa tra l'ingresso e la porta d'accesso alla cucina) erano collassati i pannelli dei controsoffitti modulari e si presentavano danni derivanti dalla diffusione di fumi e dal deposito di fuliggine. L'amministrazione comunale, attraverso Insula, è intervenuta con urgenza, per prima cosa, per bonificare i luoghi e scongiurare così situazioni di pericolo per l'igiene e la salute pubblica. Successivamente, sono stati realizzati i lavori di ripristino delle opere edili e impiantistiche e messa in atto la sanificazione e la deodorizzazione finale dei locali.
- **Asilo nido Tiepolo, scala esterna di sicurezza** nel corso dell'estate è stato realizzato un secondo lotto di lavori, successivo a quello realizzato d'urgenza nell'estate 2012, per la costruzione della scala esterna di sicurezza a uso del nido, collocata nello scoperto della scuola dell'infanzia.
- **Scuola elementare Canal, ottenimento Cpi** si tratta di lavori di restauro e manutenzione straordinaria per l'ottenimento del Cpi. Al fine di una migliore sicurezza d'uso

dell'edificio cinquecentesco, con questo primo lotto è stato realizzato un intervento urgente di restauro delle prime due rampe della scala interna e delle pavimentazioni in terrazzo e pastellone alla veneziana al primo e secondo piano, risolto il problema dell'umidità nei locali al piano terra, rifatta la pavimentazione flottante nel laboratorio di artistica e nella porzione a uso attività ricreative e ginniche. Si è proceduto alla realizzazione di contropareti nell'atrio d'ingresso, nel salone a piano terra, nello spogliatoio del personale ausiliario, nella sala verso la corte, nel sottoscala, locale questo che, opportunamente separato dalla rampa dal punto di vista antincendio, è stato recuperato all'uso di deposito per attrezzature sportive. Inoltre, sono state integrate le lacune presenti nell'intonaco a marmorino delle pareti delle scale, revisionati gli oscuri di legno e sostituiti quelli completamente deteriorati. Eseguita anche la parziale modifica della bussola d'ingresso con inserimento di un impianto citofonico con videocamera, il restauro del portone monumentale principale su calle, le indagini sui supporti dei soffitti affrescati nelle aule al primo piano. Posata una nuova pavimentazione in gomma nella palestra e nei laboratori.

- **Scuola elementare Diaz, sistemazione della corte** l'intervento eseguito è andato a integrare i lavori realizzati nel passato e volti all'adeguamento funzionale, impiantistico e alla normativa in materia di sicurezza antincendio dell'edificio. In questa occasione, vista l'esigenza degli insegnanti e dei genitori di dare uno spazio più confortevole ai bambini, ad essere oggetto dei lavori è stata la corte esterna a uso giardino. I lavori hanno visto la realizzazione di una nuova pavimentazione in legno composito, muretti di contenimento e nuove aiuole. È stata inoltre rifatta la pavimentazione dei campi da gioco esistenti (basket e calcetto) ed è stata rinnovata la rete di drenaggio e raccolta delle acque meteoriche.
- **Scuola media Morosini – palazzo Carminati a Santa Croce** i lavori – che hanno interessato un edificio oggetto di interesse storico culturale ai sensi del dlgs 42/2004 – erano necessari per acquisire il nuovo certificato prevenzione incendi: la ricucitura della muratura esterna sul prospetto a nord-ovest in corrispondenza delle canne fumarie; la messa in sicurezza degli intonaci pericolanti; il ripristino delle tenute all'acqua della gronda esistente; la ripassatura della copertura per la tenuta all'acqua; il rifacimento di pluviali e converse; il restauro conservativo – secondo le indicazioni formulate dalla Soprintendenza – della teoria di lucernari realizzati nella prima metà del Novecento; la realizzazione di una condotta d'espulsione fumi di cottura per il locale cucina a servizio dei 7 ateliers d'artista, gestiti della Fondazione Bevilacqua La Masa. Su richiesta della Soprintendenza, sono stati consolidati gli intonaci di facciata e delle modanature a rilievo originali in marmorino settecentesco, intervento eseguito solo nella porzione accessibile con i ponteggi di cantiere. Ispezionate e consolidate anche le grate metalliche di grandi dimensioni che proteggono la teoria delle finestre della scala principale a doppia rampa “alla leonardesca”. Installata una linea vita in ottemperanza alle normative regionali. Causa dissesto statico, è stata smontata, con provvedimento urgente, la canna fumaria in muratura pericolante sulla calle.
- **Manutenzione edilizia scolastica al Lido e Pellestrina** riguarda la manutenzione dell'edilizia scolastica comunale presente nel territorio della Municipalità (asili nido Delfino e Sole, spazio cuccioli San Pietro, Ca' Bianca e San Giovanni Bosco, scuole dell'infanzia Gabelli, Ca' Bianca, Rodari, San Giovanni Bosco, Penzo, San Pietro, Zandrini, scuole primarie Gabelli, Giovanni XXIII, Penzo, Parmeggiani, Zandrini, scuole secondarie di 1° grado Pisani e Loredan) per mantenere le strutture funzionali all'uso e rispondenti agli standard regolamentari e normativi: da un lato sono stati attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria programmati, dall'altro si è risposto alle emergenze evidenziate, per chiamata, dagli organismi di competenza (direzione didattica attraverso gli uffici della Municipalità), intervenendo in casi puntuali con interventi coerenti. Oltre al monitoraggio continuo dei manufatti fuori e sotto terra, sono state eseguite: attività di manutenzione e un servizio di pronto intervento per le piccole riparazioni su guasto; interventi indifferibili e/o programmati di manutenzione ordinaria a misura; interventi di manutenzione straordinaria in casi puntuali volti alla messa a norma. I principali interventi di manutenzione ordinaria e su guasto sono stati realizzati nel 2012

nel periodo di sospensione delle attività scolastiche per le ferie estive (scuola materna a San Pietro in Volta, scuola media Pietro Loredan e scuola materna ed elementare Zendrini a Pellestrina; scuola materna Rodari, asilo nido Delfino e scuola materna San Giovanni Bosco al Lido). Ulteriori attività sono state svolte, invece, in concomitanza con le attività didattiche avendo cura di non intralciare le stesse.

Complessivamente, nel biennio 2012-13 sono stati eseguiti circa 120 interventi.

- **Restauro conservativo centri cottura** l'intervento aveva l'obiettivo di individuare e programmare i lavori di manutenzione dei centri di cottura e dei refettori dell'edilizia scolastica comunale presenti nel territorio, da eseguire nel periodo di sospensione del servizio erogato dalle cucine alle scuole, in modo da consentire di mantenere le strutture funzionali all'uso e rispondenti agli standard di manutenzione e normativi. Ciò assolvendo alle prescrizioni del Servizio igiene alimenti e della nutrizione (Sian) dell'Ulss 12 e migliorando il rapporto con gli addetti e gli utenti attraverso interventi di manutenzione condivisi, per aumentare il grado di soddisfazione degli stessi.

Sono stati interessati 6 centri cottura dei quali 2 nella terraferma (Filzi alla Gazzera, Cep presso il Villaggio Laguna a Campalto) e 4 a Venezia e isole (San Girolamo a Cannaregio, Sant'Elena, San Giovanni Bosco al Lido, San Pietro in Volta).

In particolare, nel centro cottura San Girolamo, oltre a installare un nuovo forno e realizzare il necessario adeguamento impiantistico, è stato realizzato un nuovo locale da adibire a preparazione e confezionamento dei cibi privi di glutine in adeguamento alle prescrizioni del Sian. Nel centro cottura Filzi, nell'estate 2011 è stata allestita un'ideale zona separata per la preparazione dei pasti privi di glutine, così come prescritto.

- **Restauro a San Polo 449-451** completata la ristrutturazione e il restauro di un edificio ai civici 449 e 451 di Rialto (vedi *Bilancio 2012*), prima della consegna dei nuovi 6 alloggi all'assessorato Politiche della residenza, sono stati eseguiti degli ulteriori lavori aggiuntivi. In particolare, è stato eseguito il rifacimento degli intonaci al piano terra, la pulizia dei tasselli lapidei di facciata e i lavori di restauro della scala al civico 449.
- **Ex Conterie messa in sicurezza edificio G** l'edificio era in precarie condizioni statiche e pertanto si è reso necessario un intervento urgente per la messa in sicurezza dei solai e della copertura. Nel fabbricato G è prevista la realizzazione di un'Utap, strutture sperimentali per l'assistenza primaria nate per garantire forme associative della medicina convenzionata, affiancando alla figura del medico di famiglia personale infermieristico, specialisti e guardia medica. Dopo anni, ad oggi si è ancora in attesa della firma della convenzione tra Comune di Venezia e Ulss 12 per la permuta degli immobili.
- **Manutenzione straordinaria Circus e altri immobili** l'attività è stata avviata nel 2010 al Circus di Chirignago con la conversione di alcune canne fumarie e la sostituzione dell'impianto esterno d'illuminazione, i cui lavori si sono conclusi a maggio del 2011. Sempre nel 2011 sono stati avviati i lavori in via Cherso che prevedevano l'abbattimento di tutte le strutture abusive, il rifacimento delle fognature e delle aree esterne condominiali, la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico dedicato al quartiere. A causa del fallimento della ditta affidataria (avvenuto a novembre 2012 quando i lavori erano eseguiti al 70%), è subentrata nell'esecuzione una nuova impresa che ha ultimato tutti i lavori ad aprile 2013.

■ **TABELLA 1A**

Cantieri conclusi nel 2013, settore infrastrutture e viabilità e settore edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	fine cantiere
<b>interventi puntuali</b>				
PA.00650	collegamenti rete antincendio Venezia	156	settembre 2013	novembre 2013
PF.00667	fondamenta Santa Chiara manutenzione straordinaria	76	maggio 2013	luglio 2013
PA.00542	Santa Maria Elisabetta adeguamento fognario	1085	giugno 2012	luglio 2013

■ **TABELLA 1B**

Cantieri conclusi nel 2013, settore edilizia (importi in migliaia di euro).  
 BC fondi di bilancio comunale, LS fondi di legge speciale, DM fondi decreto ministeriale.

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	fine cantiere
<b>restauro scuole</b>				
RS.00675	asilo nido Delfino	170	agosto 2013	settembre 2013
RS.00669	asilo nido Tiepolo scala esterna di sicurezza	121	luglio 2013	settembre 2013
RS.00591	scuola elementare Canal ottenimento CPI	322	giugno 2012	settembre 2013
RS.00668	scuola elementare Diaz sistemazione corte	193	agosto 2013	novembre 2013
RS.00582	scuola media Morosini palazzo Carminati rinnovo CPI	208	giugno 2012	aprile 2013
RS.00635	manutenz. ed. scolastica Lido e Pellestrina 2012	162	luglio 2012	novembre 2013
RS.00583	restauro conservativo centri cottura	131	agosto 2011	gennaio 2013
<b>altri interventi</b>				
RP.00093	restauro San Polo 449-451 lavori complementari	70	settembre 2013	ottobre 2013
RC.00665	Murano ex Conterie edificio G messa in sicurezza	91	agosto 2013	ottobre 2013
<b>manutenzioni residenza</b>				
PB.00589	manutenzione straordinaria Circus e altri immobili	194	maggio 2012	aprile 2013



# Lavori in corso

Nelle tabelle 2a e 2b sono riportati gli interventi in corso nel 2013, corredati da una breve scheda descrittiva. I cantieri sono distinti in interventi relativi ai settori *infrastrutture e viabilità* ed *edilizia*.

## Settore infrastrutture e viabilità

- **Isola dei Tolentini lotto 2** l'intervento di risanamento igienico-sanitario riguarda l'area delimitata a nord dal rio del Gaffaro-Magazen, a est dal rio del Malcantone e a sud-ovest dal rio Novo. Le aree coinvolte dai lavori sono le seguenti: calle della Cereria (dall'omonimo ponte all'anagrafico 3518/3520), calle della Sbiaca, corte e ramo Surian (con esclusione del sottoportego), corte del Gallo, calle e corte del Basegò. Sono esclusi campiello del Magazen, sottoportico Surian, parte di calle della Cereria e i tratti terminali delle calli afferenti ai rii già oggetto dei lavori del primo lotto, eseguito nel 2008.  
L'intervento, articolato in più fasi, prevede il restauro e l'ottimizzazione della rete fognaria esistente, la sistemazione e il potenziamento delle reti dei sottoservizi, il restauro e il rialzo della pavimentazione, al fine di assicurare la percorribilità anche in caso di maree medio alte. Oltre al restauro del tradizionale sistema fognario costituito da gatoli in muratura, nelle zone in cui sono attualmente presenti fognature a tubo di tipo misto, le tubazioni, date anche le precarie condizioni in cui si presentano, vengono sostituite con nuove condotte in pvc. Per quanto riguarda la sistemazione e il potenziamento dei sottoservizi, Enel prevede di posare nuovi cavidotti con pozzetti ispezionabili, mentre Veritas prevede la sostituzione delle vecchie condotte in ghisa con giunto canapa-piombo. È inoltre prevista la posa delle tubazioni per la rete antincendio che andrà successivamente collegata a quella esistente.
- **Pontili e traghetti, manutenzione e nuove costruzioni** l'amministrazione comunale ha affidato alla società un finanziamento per la manutenzione o il rifacimento dei pontili, secondo un elenco individuato dalle direzioni Mobilità e trasporti e Viabilità acque. Ad oggi sono stati completati i lavori sui pontili riservati alle gondole di San Marcuola (opere urgenti di demolizione), di San Tomà (intervento urgente per ripristino funzionalità traghetto), Santa Maria del Giglio (demolizione opere abusive) e di Santa Sofia (manutenzione). Sono in fase di avvio gli interventi sui pontili da diporto o di carico/scarico merci di Quintavalle, Sant'Eufemia, rio del Ghetto, calle dei Cerchieri, campo Santi Apostoli, San Giorgio degli Schiavoni, San Mattia a Murano. Saranno coinvolti anche il pontile da parada di calle Vallarosso e del traghetto di riva del Vin.  
Completata la progettazione dello stazio dei taxi di Santa Chiara e del pontile a servizio del cimitero di San Michele, in attesa dell'approvazione da parte della Soprintendenza insieme ai progetti di altri 7 pontili (campazzo delle Erbe, corte Querini, campiello Sanudo, casa circondariale di Santa Maria Maggiore, fondamenta Santa Caterina, San Simeon Piccolo, Santa Maria del Giglio).
- **Ponte di via Cipro al Lido** l'intervento comprendeva la manutenzione straordinaria di due ponti al Lido: il ponte pedonale di via Cipro e il ponte carrabile del Cimitero a Malamocco. Nel ponte di via Cipro sono state restaurate le travi lignee e rifatto il tavolato del piano di calpestio e dei parapetti, anch'essi in legno. Nel ponte del Cimitero – che presenta invece una struttura in acciaio rivestita in legno – è stato rifatto il tavolato del piano di calpestio e dei parapetti, sempre in legno.
- **Santa Maria Elisabetta al Lido, opere di urbanizzazione** si tratta dell'ultimo lotto del progetto generale approvato dal commissario straordinario al moto ondoso Massimo



Cacciari, destinato a una “migliore mobilità” del Lido e finanziate dalla Banca europea per gli investimenti (Bei) sulla base del *Piano degli investimenti* elaborato dal Comune di Venezia. Tali opere sono articolate in più ambiti: costruzione del nuovo marginamento avanzato di 15 m verso la laguna a Santa Maria Elisabetta e della piastra del nuovo terminal (completata); realizzazione del nuovo terminal (completata); adeguamento del sistema fognario nell’area di Santa Maria Elisabetta e afferenti al bacino del Gran Viale (completato); urbanizzazione e conseguente arredo urbano nell’area di Santa Maria Elisabetta e in Gran Viale (in corso).

La realizzazione delle necessarie urbanizzazioni (nel Gran Viale il sistema di caditoie e tubazioni per il collettamento delle acque meteoriche, le tubazioni dell’acquedotto, i cavidotti per il cablaggio) costituisce, in sintesi, l’occasione per completare la sistemazione di tutte le infrastrutture e degli arredi del piazzale (da rialzare a +1,55 metri rispetto allo zero mareografico), del Gran Viale, della riviera Santa Maria Elisabetta e delle aree limitrofe (vie Isola di Cerigo, Corfù e Perasto). In particolare, il progetto è stato redatto sulla base delle indicazioni fornite dall’amministrazione comunale tese a: migliorare la viabilità automobilistica e pedonale; razionalizzare e concentrare i servizi di trasporto in piazzale Santa Maria Elisabetta; riorganizzare le fermate dei mezzi di trasporto pubblico; regolare i parcheggi per auto e cicli; risanare le reti fognarie e il sottosuolo; riordinare e migliorare il verde pubblico arboreo e arbustivo; mantenere tutti gli elementi di pregio esistenti.

I lavori, iniziati in riviera Santa Maria Elisabetta, si sono spostati a febbraio nel piazzale. Inoltre, è stata già posata la nuova condotta principale dell’acquedotto per mezzo di scavi fino a una profondità di 1,5 m e il posizionamento di circa 600 metri di tubazioni.

- **Italgas, Sant’Elena lotti 5 bis e 6 bis** Insula ha curato l’intervento nei lotti 5 bis e 6 bis di Sant’Elena, mediante lo svolgimento delle seguenti attività: selezione dell’appaltatore per l’esecuzione lavori, gestione dell’esecuzione e direzione lavori, coordinamento della sicurezza. L’obiettivo era quello di garantire la sostituzione di 1600 m circa di tubazioni gas esistenti con le nuove tubazioni in Pead.

---

## Settore edilizia

- **Pio loco delle Penitenti a Cannaregio** i lavori, parzialmente consegnati a giugno 2009, in seguito alle varianti introdotte per migliorare l’efficienza energetica del complesso e ridurre i costi di esercizio, avranno una durata di quattro anni e mezzo circa. Il Pio loco delle Penitenti è pensato con una ricca destinazione funzionale, più pubblica a piano terra con servizi di quartiere (ambulatori, palestra di riabilitazione), centro diurno per attività comuni, centro diurno Alzheimer per 18 utenti, con giardino e corte; più orientati verso il privato, invece, i due piani superiori, dove si svilupperà la parte residenziale Ire per 90 anziani non autosufficienti, articolati in quattro nuclei. I tre edifici originari che compongono il complesso sono stati raccordati da tre nuovi corpi scala esterni, per risolvere contemporaneamente le relazioni tra gli edifici, la distribuzione complessiva e le esigenze di sicurezza del complesso.

Oltre a essere un centro per lungodegenti e per malati di Alzheimer, quindi, il complesso – che si sviluppa su tre piani con circa 6.000 mq – intende offrire servizi al quartiere, rivolgendosi e aprendo le proprie porte sia verso la fondamenta, sia verso il quartiere a nord. Il recupero, infatti, intende stabilire nuove relazioni tra le Penitenti e il quartiere.

I lavori principali sono stati ultimati a novembre 2013 ma sono in corso le opere di rifinitura oltre a quelle complementari e accessorie, prima della consegna dell’immobile all’Ire affinché l’ente possa provvedere all’installazione degli impianti e degli arredi necessari al suo funzionamento. Avviata anche la programmazione del sistema gestionale degli impianti installati (elettrico, idrico, antincendio, antintrusione, condizionamento, telefonia, dati).

- **Murano ex Conterie edificio A** dopo aver provveduto alla bonifica del terreno e alla demolizione dell’edificio, sono stati avviati i lavori per la realizzazione di 36 alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il progetto rientra all’interno degli interventi della variante al Prg

per l'area delle Conterie di Murano: si tratta di un ulteriore tassello per il recupero dell'ex complesso industriale, il cui programma complessivo degli interventi è stato finanziato con il protocollo d'intesa del 1995 tra il Ministero dei lavori pubblici, la Regione Veneto e il Comune di Venezia.

L'area in oggetto occupa una superficie di 2750 mq ed è situata nella parte sud-est dell'isola di Murano. La definizione degli spazi aperti riveste all'interno del progetto una valenza fondamentale. Pur conservando la memoria di un'area industriale, l'obiettivo è dare all'intervento la scala adeguata a un insediamento residenziale, con una particolare attenzione alle relazioni con il tessuto urbano circostante. Il muro di recinzione a nord, che chiude calle delle Conterie, verrà mantenuto inserendovi, oltre al passaggio previsto dalla variante, altri due collegamenti e la gran parte degli ingressi alle residenze. Questo, oltre a garantire una maggiore relazione nord-sud, darà anche un ritmo più urbano alla calle. Il sistema di scale previsto (ciascun nucleo costituito da due scale incrociate, ciascuna di due rampe di 8 alzate e pianerottolo intermedio) consente di dare a tutti gli alloggi (sia simplex, sia duplex) l'ingresso diretto privato a piano terreno, eliminando quindi i vani scala condominiali.

Dalla consegna dei lavori, sono state ultimate la messa in sicurezza del muro nord dell'edificio A, le fondazioni, tutta la struttura in elevazione (comprese le scale e i solai in legno) e le dorsali degli impianti. Non appena ultimata la copertura, i cui lavori sono oggi in corso, si avvierà la realizzazione delle pareti interne, dei cartongessi e delle finiture. Inoltre, in fase esecutiva sono state studiate delle migliorie per ridurre l'impatto del cantiere nel tessuto urbano e per aumentare la qualità degli ambienti interni.

- **Scuola elementare Canal a San Polo** questo secondo lotto di lavori, dopo quelli eseguiti nell'estate del 2012, prevedeva la realizzazione di compartimenti, la protezione delle strutture e delle separazioni da altre attività, l'installazione degli impianti speciali antincendio (spegnimento, rilevazione, segnalazione, allarme) e di monitoraggio dell'aria dei locali di sottotetto dell'edificio cinquecentesco che sono stati resi ispezionabili con passerelle e linea vita. Allo stato attuale sono in via di ultimazione i lavori per il recupero a uso scolastico di due locali: la nuova biblioteca al piano ammezzato e il nuovo locale spogliatoio a piano terra (ex cabina Enel).

- **Manutenzione edilizia scolastica a Venezia** eseguita un'analisi degli edifici scolastici e dopo un confronto con i tecnici della Municipalità, sono stati realizzati una serie di interventi puntuali di straordinaria manutenzione per assicurare l'idoneità statica dei singoli elementi strutturali di arredo, l'igiene dei locali servizi e il mantenimento della sicurezza degli ambienti didattici. Per la loro natura straordinaria e la consistenza economica, tali interventi non sono stati ricompresi nell'appalto di manutenzione gestito dalla Municipalità stessa. L'esecuzione è avvenuta nel periodo di chiusura estiva delle attività scolastiche. Ulteriori attività sono state svolte, invece, in concomitanza con le attività didattiche avendo cura di non intralciare le stesse.

Nell'asilo nido Gabbiano alla Giudecca l'intervento si è limitato alla manutenzione straordinaria di una porzione di copertura con realizzazione dell'impermeabilizzazione. Sostituiti anche i velari ombreggianti del patio esterno.

Nella scuola elementare Renier Michiel a Dorsoduro si è realizzata un'opera di puntellazione permanente della recinzione che è diventata anche un arredo fisso a servizio del cortile stesso. Ai pilastri preesistenti sono state affiancate coppie di tubolari metallici verticali uniti fra loro e collegati ai pilastri stessi mediante piastre, prive di elementi sporgenti o pericolosi, trattandosi di un'area di gioco e svago. Un tubolare orizzontale sostiene le sedute in doghe di legno di rovere prive di schienale, la cui funzione è demandata al muro retrostante. L'intervento di restauro è stato completato dal ripristino degli attacchi della recinzione alla struttura muraria con eliminazione della ruggine e trattamento protettivo del ferro.

Nel 2014 resta da eseguire un ultimo intervento, relativo alla manutenzione di una cancellata.

- **Casa-studio Barbaro a Burano** con provvedimento della Giunta comunale 361/2010 è stato deliberato un contributo per interventi di straordinaria manutenzione alla casa studio di Remigio Barbaro a Burano. Noto come lo "scultore eremita", Barbaro (1911-2005)

è una figura emblematica della Burano del XX secolo. A lungo docente all'Accademia di belle arti di Venezia, le sue opere si possono trovare in alcune gallerie di collezionisti privati italiani ed esteri ma molte, tuttavia, sono presenti a Venezia e nell'isola. La sua casa-studio, inoltre, è cosparsa di sculture da lui realizzate e gelosamente custodite nel corso della sua vita. Un vero e proprio museo d'arte permanente, dove si conservano numerose opere in terracotta, bronzo e argilla e disegni, studi, bozzetti preparatori. Proprio per la sua preziosità, tale immobile è stato oggetto di vincolo con decreto 1677/2005 del Ministero per i beni e attività culturali, direzione regionale.

Insula, su incarico del Comune, ha eseguito gli interventi di carattere straordinario per la manutenzione della casa-studio che, in particolare, hanno comportato: dei lavori urgenti per la sostituzione di alcuni elementi lignei strutturali e di impalcato della copertura e per risolvere diffusi problemi di infiltrazione d'acqua piovana; la realizzazione di uno strato di impermeabilizzazione e la sostituzione di converse, gronde e pluviali; la sistemazione della torretta camino che manifestava un importante stato fessurativo; opere di manutenzione dei manufatti lignei esterni. Realizzata anche una linea vita per consentire l'accesso in copertura per l'esecuzione di future manutenzioni. Particolare cura è stata data all'installazione del cantiere, in quanto anche il giardino della proprietà ospita numerose opere ivi collocate dallo scultore. Su indicazione della Soprintendenza, Insula sta eseguendo le velature sugli intonaci esterni, lavorazioni non eseguibili durante la stagione invernale.

Anche in previsione di un'accessibilità della casa-studio d'artista, sono in corso i lavori di messa a norma dell'impianto elettrico, dell'impianto idrosanitario, con l'installazione di impianti speciali a protezione della proprietà e della collezione.

- **Incubatori ex Herion ed ex Cnomv, manutenzione straordinaria** si tratta di un'attività di manutenzione programmata e straordinaria il cui progetto definitivo è stato approvato a fine 2013. Conclusi i lavori per somma urgenza e per sfruttare il ponteggio già installato (sostituzione delle scossaline pericolanti fronte chiesa e coibentazione del solaio), sono stati invece affidati i lavori per la predisposizione dei cavidotti per la fibra ottica, il ripristino delle catene delle capriate, il risanamento della porzione di facciata ammalorata dall'umidità di risalita, la riparazione dei serramenti lignei e la sostituzione dei vetri rotti, la protezione del sottoportico con reti antipiccione, l'installazione di apparati informatici per aumentare la connettività dei singoli locali.

- **Manutenzione residenza a Mestre e Venezia** la manutenzione riguarda il patrimonio immobiliare a uso residenziale gestito dalla società e ha l'obiettivo di attuare un'attenta gestione manutentiva rivolta alle esigenze dell'utenza in termini di corretto godimento del bene locato. Comprende, in particolare, gli interventi per guasti urgenti e manutenzioni, interventi puntuali non differibili sia in singoli alloggi, sia in parti comuni dei fabbricati al fine di assicurare la salvaguardia della privata e pubblica incolumità, la sicurezza di impianti e strutture, oltre a interventi di adeguamento alle normative vigenti e quelli volti al mantenimento del comfort abitativo.

Svolta con continuità negli anni precedenti, tale attività nel 2011 – visto il mancato finanziamento – era proseguita attingendo ai limitati residui, concentrandosi esclusivamente sulla risoluzione delle situazioni di estrema urgenza e con una forte riduzione di interventi per la rimessa a reddito degli alloggi. Nel secondo quadrimestre del 2012, grazie ai finanziamenti messi a disposizione, l'attività è ripresa in maniera strutturata.

Complessivamente, nel 2013 sono stati realizzati 431 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 112 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito; a Venezia e nelle isole, sono stati eseguiti 202 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 65 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito; a Mestre sono stati eseguiti 229 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 47 alloggi per la successiva rimessa a reddito.

---

## Attività di gestione

- **Gestione territoriale** comprende la manutenzione della viabilità, delle reti fognarie e dei rii nel centro storico di Venezia, alla Giudecca e nelle isole di Murano, Burano, Pellestrina, Sant'Erasmus e Vignole. La viabilità terrestre è composta da: pavimentazione pedonale (pubblica e privata a servitù pubblica) e carrabile nonché ponti, ringhiere e parapetti, segnaletica orizzontale e verticale su viabilità carrabile. Le modalità d'intervento sono le seguenti: sulla base della segnalazione di un'anomalia; sulla base di un programma della manutenzione redatto ricorrendo anche al monitoraggio e a indagini periodiche.

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

Nel 2013 a Venezia e isole, delle 1711 segnalazioni il 52,7% è relativo a interventi sulla pavimentazione, il 23,9% collettori fognari, il 3,2% muri di sponda e rii, il 9,8% ponti, il 6,9% a opere di arredo urbano e il 3,5% altri interventi. In particolare, le segnalazioni sono state effettuate per il 50% da strutture dell'amministrazione comunale (Polizia municipale e altri uffici della direzione Lavori pubblici) e per il 50% dai cittadini, dai monitoraggi di Insula e dalle imprese affidatarie del servizio.

Al 31 dicembre, risultano eseguiti 1408 interventi: 766 a Venezia nord (Cannaregio, San Marco e Castello), 417 a Venezia sud (Dorsoduro, Giudecca, San Polo, Santa Croce), 27 a Burano, Mazzorbo e Torcello, 68 al Lido, 51 a Murano, 67 a Pellestrina e 2 a Sant'Erasmus-Vignole. Tra i principali interventi, ricordiamo il rifacimento dei ponti del Ghetto Vecchio e Storto.

Inoltre, dal 2013 l'appalto per Venezia nord comprende anche le isole di Murano, Burano, Mazzorbo, Torcello, Sant'Erasmus e Vignole, mentre quello di Venezia sud comprende il Lido e Pellestrina.

- **Gestione collettore principale Pellestrina:** le principali attività della gestione riguardano la tenuta in funzione, il controllo, la manutenzione ordinaria, le prove di funzionamento del sistema idraulico adibito alla difesa delle acque alte e allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dell'isola di Pellestrina, che comprende: i 7 impianti di sollevamento e del collettore principale di Pellestrina; l'impianto di trasferimento principale in località la Mara e la condotta di collegamento fognario Pellestrina-Lido; i 6 impianti di sfioro, il collettore principale, il collettore di sfioro e le stazioni di pompaggio di San Pietro.

**TABELLA 2A**

Cantieri in corso nel 2013, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2013
<b>isole</b>					
IS.00185	isola dei Tolentini lotto 2	1.021	novembre 2013	marzo 2015	38
<b>interventi puntuali</b>					
PA.00661	pontili e traghetti manutenzione straordinaria	793	marzo 2013	dicembre 2014	0
PA.00670	pontili e traghetti nuova realizzazione	293	maggio 2013	dicembre 2014	20
PA.00654	ponte di via Cipro al Lido	38	novembre 2013	gennaio 2014	39
<b>altri interventi</b>					
PA.00485	Santa Maria Elisabetta opere urbanizzazione	5.024	ottobre 2013	luglio 2015	4
XD.05035	Sant'Elena lotti 5 e 6 Italgas	606	maggio 2012	febbraio 2014	89

**TABELLA 2B**

Cantieri in corso nel 2013, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

BC fondi di bilancio comunale, LS fondi di legge speciale, DM fondi decreto ministeriale.

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2013
<b>interventi di recupero</b>					
RC.00059	Pio loco delle Penitenti	13.455	giugno 2009	maggio 2014	96
RC.00777	Murano ex Conterie edificio A	5.223	giugno 2011	giugno 2014	42
<b>restauro scuole</b>					
RS.00591	scuola elementare Canal lotto 2 biblioteca	38	luglio 2013	aprile 2014	50
RS.00655	manutenzione diffusa edil. scolastica Venezia 2011	60	agosto 2012	giugno 2014	98
<b>altri interventi</b>					
RA.00648	casa-studio Barbaro restauro	89	dicembre 2012	aprile 2014	94
<b>manutenzione residenza</b>					
PS.00676	manutenzione straordinaria incubatori	76	agosto 2013	giugno 2014	12
PB.00603	manutenz. programmata BC Mestre terraferma 2011	344	maggio 2012	marzo 2014	76
PS.00533	manutenz. programmata LS Venezia 2007	1.589	ottobre 2007	luglio 2014	91
PS.00604	manutenz. programmata LS Venezia 2011	455	maggio 2012	aprile 2014	87
PS.00641	manutenz. programmata LS Venezia 2010 stralcio 2	311	maggio 2012	aprile 2014	71
DB.00605	manutenz. diffusa BC Mestre terraferma 2011	530	giugno 2012	aprile 2014	76
DB.00628	manutenz. diffusa BC Mestre terraferma 2012	790	ottobre 2013	aprile 2014	59
DB.00663	rifinanz. manutenz. diffusa BC Mestre terraferma 2012	137	luglio 2013	aprile 2014	69
DS.00606	manutenz. diffusa LS Venezia 2011	707	giugno 2012	aprile 2014	80
DS.00664	manutenz. diffusa LS Venezia 2011	226	agosto 2013	aprile 2014	22
DS.00689	manutenzione diffusa LC Venezia	2.050	ottobre 2013	settembre 2015	11

**TABELLA 2C**

Attività di manutenzione e gestione in corso nel 2013 (importi in migliaia di euro).

commessa	importo annuale lavori
gestione territoriale Venezia e isole	1.688
gestione collettore principale Pellestrina	65

# Altre commesse

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

In questo senso, sono in fase di gestione una serie di commesse con diverse realtà, la cui peculiarità è quella di essere sviluppate principalmente mediante l'utilizzo di risorse interne, sfruttando le competenze acquisite dalla società nel corso degli anni.

Il ricorso a costi esterni è molto limitato e si riferisce solo a competenze specialistiche, attualmente non presenti nell'organizzazione aziendale.

In particolare, il 2013 ha visto l'ingresso di Avm spa tra i soci di Insula spa, con una quota del 2%, e la cessione a Insula del ramo d'azienda relativo ai lavori pubblici nell'ambito della mobilità, come meglio descritto successivamente.

## Avm acquisizione del ramo d'azienda

A ottobre 2013 è stato formalizzato l'acquisto del ramo d'azienda dei lavori pubblici di Avm spa, società partecipata del Comune di Venezia, con il trasferimento di un dirigente e 4 impiegati, per seguire le relative attività di ingegneria (progettazione e direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione lavori) degli interventi relativi alla mobilità inseriti nella programmazione dei lavori pubblici del Comune stesso.

L'attività svolta da Insula in tali ambiti riguarda:

- l'assistenza al responsabile unico del procedimento e/o il coordinamento della sicurezza in esecuzione per le commesse già assegnate o cantierate da Avm;
- la progettazione, lo svolgimento delle procedure per la selezione dell'impresa appaltatrice e la gestione della fase realizzativa per le commesse.

Le commesse assegnate a Insula sono:

- la messa in sicurezza di via Boerio;
- le piste ciclopedonali a Mestre di via Martiri di Marzabotto (lotti 3 e 4), di via Padana (lotti 1-3), di via Gatta (lotto 3), di villa Franchin, sul Marzenego da riviera Marco Polo a riviera Coronelli;
- le piste ciclabili a Mestre del Terraglio (lotto 3), di via Gatta (lotto 3), sull'ex tracciato ferroviario Valsugana, via Trieste (lotto 2 e 3), tra via Buozzi e via Rielta (tratto tra cimitero e parco Bissuola), di via Altinia, di Tessera-Favaro (lotti 2-4), del bosco di Campalto, sul ponte della Libertà;
- le piste ciclopedonali a Pellestrina da località La Mara all'ex cantiere De Poli, tra Santa Maria del Mare e San Pietro in Volta;
- la pista ciclabile al Lido di via Sandro Gallo – Malamocco;
- la manutenzione delle piste ciclabili esistenti;
- il bicipark a Mestre presso la stazione ferroviaria;
- i parcheggi a Mestre di via Costa, Castellana B, Terraglio B, provvisorio ex Umberto I;
- la strada Vallenari bis (lotto 2) a Mestre;
- lo scavo dei fanghi della darsena della Misericordia.

In nota integrativa, nella sezione relativa alle *Operazioni con parti correlate e accordi fuori bilancio*, sono evidenziati gli effetti patrimoniali dell'acquisto del ramo in oggetto.



---

## Gestione amministrativa condomini

La società ha ampliato i servizi di gestione del patrimonio immobiliare, svolgendo dal 2012 tutte le attività riferite alla fatturazione affitti (elaborazione, stampa, postalizzazione, incasso e contabilizzazione), precedentemente affidate a Equitalia nord spa. Ciò sia per i circa 5.530 alloggi della residenza pubblica del Comune di Venezia (compresi i gli alloggi ex Demanio), sia per i 250 immobili di proprietà di altro ente.

Inoltre, la società si sta strutturando per poter garantire agli inquilini della residenza pubblica anche un servizio di gestione ordinaria dei condomini di proprietà interamente comunale (quella straordinaria è presidiata già internamente attraverso la struttura Manutenzione residenza).

Il servizio va a completare il processo di gestione della residenza pubblica e si rende necessario anche per poter gestire in maniera efficace il recupero della morosità condominiale che sempre di 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. Il numero dei condomini interamente comunali e potenzialmente gestibili sono 347 per complessive 3840 unità immobiliari.

L'attività attualmente presidiata riguarda 24 condomini per complessive 477 unità immobiliari. Nel breve periodo, l'obiettivo è di arrivare a gestire 50 condomini; sul medio periodo, si ritiene di poter presidiare il 50% dei condomini comunali.

---

## Gestione incubatori d'impresa

Con delibera di Giunta comunale n. 232 del 7 giugno 2013 e l'atto aggiuntivo rep. n. 17074 del 25 giugno, a Insula è stata affidata la gestione amministrativa, tecnica e di servizio portierato degli immobili ex Herion ed ex Cnomv che comprende:

- la predisposizione e sottoscrizione in nome e per conto dei contratti di concessione (attivata a settembre con la sottoscrizione di procura notarile da parte del direttore della direzione Patrimonio e casa, ha portato alla gestione di un solo caso di aggiudicatario di un lotto all'ex Cnomv);
- la gestione dei contratti e degli incassi dei canoni di concessione in uso (attivata a settembre, rispetto ai 44 mila euro previsti nel secondo semestre, ne risultano incassati poco meno di 20 mila);
- la gestione ordinaria degli impianti a servizio strutture (attivata da novembre, sono state rilevate da parte della ditta affidataria della gestione manutentiva numerose anomalie, riconducibili all'attività di manutenzione straordinaria, comunicate alla direzione Lavori pubblici. Ad oggi sono stati eseguite attività per oltre 9 mila euro);
- la manutenzione programmata e straordinaria di impianti e immobili (prevede uno stanziamento di circa 23 mila euro, oggi non ancora portata a termine per le anomalie sopra citate);
- la gestione del front-office/portierato (da settembre fino a giugno 2014 con un addetto presente 5 ore al giorno, dal lunedì al venerdì);
- la collaborazione con il Comune di Venezia per attività comunicazione.

---

## Gestione istruttorie domande di condono edilizio

Nel 2012 il Comune di Venezia ha affidato alla società, con convenzione triennale, la gestione delle attività istruttorie delle domande di condono edilizio, finalizzata alla definizione delle domande stesse mediante l'adozione del provvedimento conclusivo (rilascio, diniego, annullamento, archiviazione). Sono circa 7000 le domande di condono edilizio – presentate al Comune ai

sensi delle leggi 47/1985, 724/1994, 326/2003 e della legge regionale 21/2004 – che risultano ancora in fase istruttoria.

Il servizio di istruttoria, affidato a Insula, è stato avviato il 16 aprile 2012, dopo un corso di formazione della durata di 31 ore, svoltosi tra marzo e aprile, corso necessario per inquadrare l'attività da un punto di vista normativo e disciplinare e per introdurre l'applicativo informatico del Comune *Info-keeper condoni edilizi*, a supporto dell'attività.

Le attività relative all'istruttoria sono state rese operative a partire dal 22 maggio 2012, dopo aver ottenuto le abilitazioni minime necessarie per utilizzare gli applicativi specialistici (in particolare l'applicativo *Info-keeper condoni edilizi*) e aver disposto l'assetto definitivo degli uffici dedicati all'attività stessa.

Al 31 dicembre 2013, le pratiche movimentate sono 451, mentre 543 è il numero di condoni definiti (120 a dicembre 2012). Si evidenzia, che a partire dal febbraio 2013, il numero di definizioni è pressoché raddoppiato rispetto alla media del 2012.

---

## Ponti mobili

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

---

## Porto Marghera servizi ingegneria

Si è data continuità alle attività avviate negli anni precedenti e in particolare:

- direzione operativa e coordinamento della sicurezza in fase di realizzazione della commessa Tresse 3 per l'allargamento dell'omonima isola, dove vengono conferiti i fanghi provenienti dallo scavo dei canali portuali;
- misure e contabilità, assistenza alla direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione per la realizzazione delle opere della cassa di colmata Molo Sali, destinata alla collocazione dei sedimenti di dragaggio con caratteristiche qualitative oltre C del protocollo d'intesa dell'8 aprile 1993 e classificati non pericolosi. Questa attività rientra nel più articolato intervento denominato Vallone Moranzani, un progetto di riqualificazione ambientale per l'area di Marghera e Malcontenta che vedrà la società impegnata anche nei prossimi anni.

Insula ha deliberato la cessione delle quote di Porto Marghera servizi ingegneria scarl nella seduta del Cda del 28 marzo 2013, confermata dall'assemblea dei soci il 7 maggio 2013.

---

## Supporto attività ingegneria Veritas spa

A supporto del socio Veritas, la società sta gestendo alcune attività di progettazione e direzione lavori. In particolare:

- la progettazione – e successiva direzione lavori – della manutenzione del monoblocco presso il cimitero di Marghera (vedi descrizione nel paragrafo *Progettazioni*);
- la revisione progettuale della manutenzione straordinaria del muro di sponda all'ingresso del cimitero di San Michele. Si tratta di un ultimo lotto – corrispondente al settore antistante la palazzina destinata a uffici e al relativo muro di cinta che la separa dal pontile Actv – a completamento dei lavori già svolti nei tratti limitrofi. Il progetto aggiornato è in via di completamento. Una volta appaltato, la società seguirà la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza;



- la direzione lavori di ristrutturazione dell'Ecocentro al Lido di Venezia in località Malamocco (adeguamento dei fabbricati esistenti, demolizione e ricostruzione e in parte di costruzione *ex novo* per realizzare gli uffici e gli spogliatoi /docce destinati al personale addetto, il capannone officina e la tettoia per ricovero automezzi). L'attività è stata conclusa nel 2013;
- i piani di sicurezza per i servizi di ingegneria cimiteriale;
- la consulenza per la progettazione preliminare della stazione di travaso a Chioggia.

---

## Supporto tecnico-amministrativo

Si è consolidata la collaborazione con altre società partecipate per il *service* tecnico-amministrativo di predisposizione e gestione delle gare.

Nel corso del 2013 la società è stata anche coinvolta nelle attività di verifica dei progetti ai sensi dell'art. 47 dpr 207/2011 e nel supporto nella fase di gestione delle commesse da parte del responsabile unico del procedimento.

In particolare, per Pmv spa è stata svolta l'attività di predisposizione dei bandi di gara e di verifica tecnica del progetto del tram per Venezia.

Per Avm – visto l'acquisto del ramo d'azienda relativo ai lavori pubblici – Insula svolge, per tutte le attività già appaltate o cantierate, supporto al Rup o il coordinamento in fase di esecuzione lavori (attività sopra dettagliate).

# Progettazione

Di seguito sono sinteticamente descritti l'oggetto e la natura degli interventi progettati nel 2013, non descritti nei paragrafi precedenti.

## Settore infrastrutture e viabilità

- **Isola di San Pantalon lotto 2** l'intervento di risanamento igienico-sanitario riguarda la zona delimitata a nord-est dal rio de la Frescada, a sud dal rio di Ca' Foscari, a ovest dal rio di San Pantalon. Le aree coinvolte dai lavori sono: il tratto est di crocera San Pantalon, le calli Renier, della Frescada, della Dona Onesta, Venier o Balbi, del Remer e Foscari, calle larga Foscari, calle e corte Marcona, campiello Remer, fondamenta del Tagliapiera e della Frescada. Inoltre, si interverrà su ponte Foscari. Complessivamente, i lavori coprono una superficie di 1550 mq e interessano 540 m di fognatura a gatolo, ovvero il 45% dell'isola. Le opere comprendono il restauro e l'ottimizzazione della rete fognaria esistente, la sistemazione e il potenziamento delle reti dei sottoservizi, il restauro e il rialzo della pavimentazione, al fine di assicurare la percorribilità anche in caso di maree medio alte, il restauro di ponte Foscari.  
Il rinnovo della pavimentazione vedrà il recupero, quanto più possibile, del materiale esistente, sostituendo la tipologia di posa della trachite a giunto fugato con quella tradizionale del giunto unito, rispettando la configurazione preesistente. Sarà inoltre rialzata la pavimentazione per assicurare la percorribilità pedonale a una quota che non sia inferiore a 1,15 m. Il rialzo verrà eseguito senza dover intervenire sulle soglie delle abitazioni o delle attività commerciali.
- **Calle Chiacchierina e carrizzata "ex De Poli"** comprende la manutenzione delle pavimentazioni e delle reti fognarie delle aree di circolazione pubbliche, a collegamento della strada comunale Laguna con quella dei Murazzi, nei sestieri Scarpa e Vianelli nell'isola di Pellestrina. Nella carrizzata è prevista la realizzazione di una rete per la raccolta delle acque meteoriche, la predisposizione di una rete per l'allacciamento dei privati alla rete fognaria, la posa di un nuovo cavidotto per l'illuminazione pubblica e l'asfaltatura. In calle Chiacchierina si procederà al completamento della rete per la raccolta delle acque meteoriche, al parziale sbancamento degli strati incoerenti, al rifacimento del marciapiede in calcestruzzo in prossimità del fabbricato comunale, alla risagomatura e asfaltatura dell'intera superficie.
- **Calle nuova dei Tabacchi** la calle si trova in uno stato di degrado avanzato con una pavimentazione disomogenea (ai lati corsie di trachite e una fascia centrale in asfalto, più volte rappazzata). Il progetto prevede il rifacimento della pavimentazione in trachite, con la regolarizzazione delle quote per eliminare gli avvallamenti presenti che, in caso di piogge intense, si allagano. Contemporaneamente, si provvederà al rifacimento della rete di raccolta delle acque meteoriche e di una cancellata ormai pericolante
- **Interventi Eba a Burano** prevede l'esecuzione di opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche tra le isole di San Mauro, San Martino e Terranova a Burano. In particolare gli interventi vedranno la realizzazione di una passerella a raso tra l'isola di San Mauro e San Martino e la realizzazione di un nuovo ponte con gradini agevolati e rampe tra le isole di San Martino e Terranova.
- **Ponte San Cristoforo** il ponte è posto sul rio de la Verona a collegamento della fondamenta omonima con il sottoportico della Fenice, nel sestiere di San Marco. Il ponte da tem-

po è in avanzato stato di degrado e abbisogna di un intervento di rifacimento complessivo: lungo l'intera struttura, e in particolare all'intradosso, sono ben evidenti delle fessurazioni che, da una prima lettura, fanno desumere che il ponte abbia subito una compressione già durante i lavori di ricostruzione del teatro La Fenice. In conseguenza di ciò, già nel 1996, con il manifestarsi delle prime fessurazioni e deformazioni, fu predisposto un presidio finalizzato sia alla messa in sicurezza del manufatto, sia a tutela dell'incolumità pubblica. In conseguenza dello stato precario in cui versa il ponte, l'intervento prevede la sua completa ricostruzione, che sarà preceduta dalla messa in asciutto del tratto di canale su cui insiste il ponte.

- **Rio terà dei Pensieri** l'area è oggi in uno stato di avanzato degrado, con una pavimentazione disomogenea, frutto di interventi tampone realizzati nel corso degli anni per garantire la sicurezza del transito pedonale. Pertanto, si presenta con lisciate di cemento, masegni in trachite euganea e porfido a opera incerta. Rio terà dei Pensieri, però, è molto frequentato costituendo uno snodo fondamentale per la Casa circondariale di Santa Maria Maggiore, per l'università e per la Cittadella della giustizia ma anche un posto molto amato dai residenti: qui, una volta a settimana, si svolge il mercato del biologico-equo-solidale. Completato il progetto preliminare da parte del Comune di Venezia (settore Musei viabilità Venezia della direzione Lavori pubblici), nel mese di novembre Insula ha avviato la progettazione definitiva, che comprende lavori di riqualificazione di rio terà dei Pensieri, di calle dei Pensieri e calle del Cremonese mediante la demolizione delle pavimentazioni in calcestruzzo e in porfido, l'adeguamento altimetrico delle superfici, la ripavimentazione e l'adeguamento delle aiuole. I lavori saranno articolati in più lotti, in modo tale da poter garantire sempre la fruibilità dell'area al mercato.

- **Lungomare Marconi e D'Annunzio al Lido, manutenzione della viabilità** il progetto riguarda la manutenzione ordinaria degli elementi che compongono il sistema viario dei lungomari D'Annunzio e Marconi al Lido di Venezia, nonché le vie Quattro Fontane e Lorenzo Marcello.

Per entrambi i lungomari ciò che maggiormente necessita di interventi di manutenzione sono i marciapiedi, dove si riscontrano situazioni di degrado lungo le pavimentazioni in ghiaia non lavate con mancanze, sconessioni e la presenza di aiuole prive degli alberi e lasciate in nuda terra. Le cordionate poste lungo il bordo strada lato mare sono state scosse in diversi tratti dagli apparati radicali degli alberi. Gli attraversamenti pedonali in molti casi risultano di difficile utilizzo e parzialmente privi di pavimentazione podotattile. Le piazzole di attesa dei mezzi pubblici presentano pavimentazioni incoerenti e realizzate sulle aiuole poste a bordo strada, mentre alcuni tratti delle pavimentazioni stradali hanno significative irregolarità al manto stradale causate dagli apparati radicali.

L'intervento di manutenzione consiste nell'eliminazione di tutte quelle situazioni che possono essere fonte di preclusione al libero transito sia carrabile sia pedonale in particolare lungo i lungomari. Si procederà al ripristino dei tratti di pavimentazione lungo i marciapiedi, alla modifica degli attraversamenti pedonali, al restringimento di circa 50 cm della sede stradale, alla realizzazione di nuove pavimentazioni delle piazzole di attesa.

- **Lido fognature lotto 7, riabilitazione rete esistente** si tratta della riabilitazione della rete esistente con risanamento delle tubazioni mediante relining completo e risanamento idraulico dei pozzetti d'ispezione. L'intervento comprende l'area tra via Loredan, lungomare Marconi, via Colombo e via Sandro Gallo.
- **Via dell'Elettricità a Marghera, completamento** il progetto segue i due stralci funzionali già realizzati che hanno visto la manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza del tratto stradale di via dell'Elettricità compreso tra via Volta e via delle Macchine e la realizzazione della nuova rotatoria all'intersezione di via dell'Elettricità con via della Macchine. La messa in sicurezza dell'innesto di via Fratelli Bandiera nella strada regionale 11 si concretizzerà nella realizzazione di una rotatoria di forma allungata assicurando una maggiore sicurezza complessiva del traffico veicolare. L'isola centrale sarà attrezzata a verde delimitato dalla fascia valicabile della rotatoria, che avrà le caratteristiche meccaniche per poter essere valicabile in caso di trasporti eccezionali, con un cordolo in porfido. Inoltre, si prevede

l'attuazione di interventi localizzati e puntuali di manutenzione di via Fratelli Bandiera nel tratto compreso tra l'incrocio di via Cruto e la nuova rotatoria nonché la realizzazione di opere accessorie, quali la riqualificazione dell'area comunale adibita a parcheggio, attestata sul lato sud di via Bottenigo, sita in prossimità dello sbocco su via Fratelli Bandiera.

## Settore edilizia

- **Ex Conterie a Murano, lotto 3 bonifiche e opere di urbanizzazione** il progetto di urbanizzazione interessa tutta l'area delle ex Conterie e prevede la realizzazione di tutte le reti di sottoservizi (luce, acqua, gas e telefono) e la rete di fognatura a servizio delle attività artigianali. L'entrata in vigore della normativa in materia ambientale ha reso necessario procedere alla bonifica dei suoli e delle acque in quanto i valori degli inquinanti presenti superavano i limiti imposti dalla normativa per i terreni residenziali. Sulla base dell'indagine ambientale relativa all'area interna occidentale delle ex Conterie e del parere della Commissione tecnica provinciale ambiente della Provincia di Venezia, è stato predisposto su tutta l'area un piano di bonifica approvato nel 2001 e successivamente articolato in più lotti.

Il primo lotto, per il suo carattere di intervento pilota, era stato limitato alle sole opere di bonifica, mentre nel secondo lotto sono state realizzate anche le opere di urbanizzazione.

Con questo terzo e ultimo lotto, verranno realizzate le bonifiche dell'area di accesso al fabbricato L, dove l'ATER ha realizzato 10 alloggi di edilizia residenziale pubblica, e di una vasta area su cui insistono i fabbricati destinati a laboratori artigianali. Contestualmente verranno realizzate le opere di urbanizzazione.

- **Piscina di Sacca Fisola, manutenzione degli impianti** il progetto prevede il totale rifacimento dell'impianto di trattamento dell'acqua della vasca natatoria.
- **Edilizia sportiva a Venezia, manutenzione diffusa** il progetto riguarda tutti gli impianti sportivi che hanno sede a Venezia e nelle isole, al fine di programmare gli interventi di manutenzione necessari al loro funzionamento. A tale scopo, in fase di redazione sono stati contattati tutti i gestori e, dopo un confronto con l'amministrazione comunale, è stato redatto un elenco di interventi con diversa priorità. La prima tranche comprende il centro sportivo San Biagio, il palasport Arsenale e Bacini, il campo da calcio di Sacca Fisola, il centro sportivo Reggio alle Terre Perse, il centro sportivo a Sant'Alvise e la palestra ex Umberto I a Venezia. Si interverrà anche negli altri impianti (campo da calcio Sant'Alvise, stadio Penzo, piscina Chimisso a Sacca San Biagio, bocciodromo San Mattia e palestra Nason a Murano, campo da rugby, bocciodromo e pattinaggio Quattro Fontane, campo da calcio Herrera, palestra Olivi, piscina Marceglia al Lido, campo per il tiro con l'arco al Lido, centro sportivo Pellestrina, campo da calcio Ballarin a San Pietro in Volta. Questo progetto comprende per la prima volta anche le remiere.
- **Cimitero a Marghera, manutenzione straordinaria** si tratta della progettazione – e successiva direzione lavori – della manutenzione del monoblocco, per risolvere i vizi d'impermeabilizzazione del piano rialzato, un fabbricato in calcestruzzo armato e solai a lastre prefabbricate costituito da otto manufatti adibiti a galleria per loculi e ossari sovrapposti e organizzato su due livelli (pavimentate in lastre di pietra di Trani) ai quali si ha accesso attraverso un sistema articolato di scale e rampe. L'intervento prevede di rimuovere la pavimentazione lapidea su tutta la superficie del piano rialzato e il relativo massetto di sottofondo, sino a mettere in luce l'estradosso della cappa del solaio di lastre prefabbricate. Successivamente sarà possibile procedere al totale rifacimento del pacchetto di pavimentazione mediante il rivestimento impermeabile delle superfici orizzontali del nuovo massetto, la realizzazione dei giunti di dilatazione, l'esecuzione della nuova pavimentazione lapidea. Inoltre, è previsto il rifacimento dell'intero sistema di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche.

- **Forte Marghera, messa in sicurezza** in attesa dell'attuazione del piano di recupero di iniziativa privata, l'amministrazione comunale ha finanziato un intervento per la messa in sicurezza degli edifici, utilizzati e non, per salvaguardarne l'integrità. Comprende, inoltre, un pronto intervento per la messa a norma degli edifici utilizzati da un punto di vista impiantistico.
- **Efficientamento energetico a Marghera** il progetto mira a un efficace miglioramento delle prestazioni relative al consumo energetico con sistemi di contenimento dei consumi, consentendo di rispondere alle esigenze dell'utenza, in termini di corretto godimento del bene locato, relativamente al comfort ambientale negli alloggi migliorando anche il benessere termo-igrometrico. Alcuni di questi accorgimenti di riqualificazione energetica su edifici esistenti consentiranno di eliminare numerosi casi di formazione di condensa sulle pareti interne degli alloggi nel periodo invernale, che causano il proliferare di muffe con conseguente disagio abitativo.  
Tutti gli interventi oggetto del progetto si prefiggono di adeguare e ammodernare l'attuale sistema strutturale e impiantistico degli alloggi con la realizzazione di nuovi elementi coibentanti gli involucri edilizi, nuovi impianti tecnologicamente più avanzati e nuovi infissi che consentono il raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati alle normative vigenti e all'efficientamento energetico. Gli appartamenti individuati si trovano in via della Rinascita (civici pari dal 120 al 130, civici 150, 152, 154 e dispari dal 151 al 173), via Orione (dispari dal 25 al 35), via del Lavoratore (28, 30, 32, 36, 38, 40) e via Correnti (dispari dal 9 al 17).
- **Marghera Porta sud, manutenzione alloggi** il progetto è rivolto alla riqualificazione dell'area denominata "Vaschette" a Marghera – zona Porta sud di Venezia e prevede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria all'interno di alloggi vuoti e locati.  
Negli alloggi vuoti (in via Correnti, via del Lavoratore, via della Rinascita, via Orione) verranno effettuati interventi di manutenzione per rimessa a reddito. Negli alloggi locati (via Correnti) verrà effettuata la manutenzione o la messa a norma a seconda che abbiano subito o meno interventi di restauro negli ultimi 15 anni.

**TABELLA 3**

Attività di progettazione nel 2013, settore infrastrutture e viabilità e settore edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	progettazione	preliminare	definitiva	esecutiva	importi
IS.00185	isola dei Tolentini lotto 2	interna		maggio	luglio	1.270
IS.00472	isola di San Pantalon lotto 2	interna		luglio	agosto	1.583
	<b>totale isole</b>		<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2.853</b>
PA.00662	calle Chiacchierina smaltimento acque meteoriche	interna		dicembre		85
PA.00682	calle nuova dei Tabacchi	interna		novembre		420
PF.00667	fondamenta Santa Chiara manutenzione straordinaria	interna			marzo	90
PA.00475	interventi Eba a Burano e Mazzorbo	interna		luglio	ottobre	366
PA.00654	ponte di via Cipro al Lido	interna		settembre		48
PP.00671	ponte San Cristoforo	interna	maggio	novembre		112
PA.00661	pontili e traghetti manutenzione straordinaria	interna		mag-dic		793
PA.00670	pontili e traghetti nuove costruzioni	interna		mag-dic		293
PA.00683	rio terà dei Pensieri	interna		novembre		1.155
	<b>totale interventi puntuali</b>		<b>1</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>3.362</b>
PA.00610	gestione territoriale Venezia nord 2012	interna		maggio		332
PA00679	gestione territoriale Venezia nord 2013	interna		novembre		1.283
PA.00672	gestione territoriale Venezia sud 2012	interna		maggio		516
PA.00680	gestione territoriale Venezia sud 2013	interna		novembre		1.026
PA.00678	gestione territoriale isole lagunari	interna		novembre		265
PA.00681	gestione territoriale Lido e Pellestrina	interna		novembre		508
IG.00520	gestione collettore Pellestrina 2012	interna	giugno			367
PA.00687	nanuten. viabil. lungomari Marconi e D'Annunzio	interna	novembre	novembre		451
XD.05048	ponti votivi sportivi 2013	interna			maggio	338
PA.00518	Lido fognatura lotto 7	interna		novembre		433
RS.00652	via Elettricità a Marghera completamento	interna		dicembre		725
	<b>totale altri interventi</b>		<b>2</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>6.244</b>
	<b>totale settore infrastrutture e viabilità</b>		<b>3</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>11.734</b>
RS.00675	asilo nido Delfino	interna	luglio	luglio		153
RS.00669	asilo nido Tiepolo scala esterna sicurezza	interna		maggio	maggio	109
RS.00668	scuola elementare Diaz sistemazione corte	interna	maggio	maggio	giugno	190
	<b>totale restauro scuole</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>452</b>
RC.00601	Murano ex Conterie opere di bonifica lotto 3	interna		luglio		1.980
RC.00633	Murano ex Conterie opere di urbanizzazione lotto 3	interna		dicembre		1.621
	<b>totale interventi di recupero</b>		<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3.601</b>
PA.00685	piscina Sacca Fisola manutenzione impianti	interna		novembre		154
PA.00686	edilizia sportiva Venezia manutenzioni diffuse	interna		ottobre		1.460
XD.05039	cimitero Marghera manutenzione straordinaria	interna			luglio	695
RC.00688	Forte Marghera messa in sicurezza	interna	novembre	dicembre		268
PS.00676	manutenzione straordinaria incubatori 2013	interna		ottobre		76
	<b>totale manutenzioni varie</b>		<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2.653</b>
DB.00628	manutenzione diffusa BC Mestre terraferma 2013	interna		settembre		720
PB.00673	manutenzione programmata BC Mestre terraferma 2013	interna		ottobre		763
PB.00674	efficientamento energetico a Marghera	interna		luglio		2.827
PB.00691	manutenzione alloggi Marghera Porta Sud	interna		novembre		2.220
	<b>totale manutenzione edilizia residenziale</b>		<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>6.530</b>
	<b>totale settore edilizia</b>		<b>3</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>13.236</b>
	<b>totale settore infrastrutture e viabilità e settore edilizia</b>		<b>6</b>	<b>32</b>	<b>8</b>	<b>25.695</b>

L'attività di appalto descritta comprende le gare avviate e assegnate nel 2013, quelle attualmente in corso di assegnazione, quelle avviate nel 2012 e assegnate nel 2013.

## Gare di appalto lavori, servizi e forniture

Nel corso del 2013 sono state avviate 17 procedure, di cui 16 di lavori e una di servizi, ai sensi del dlgs 12 aprile 2006, n. 163 – *Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture* – per un totale di circa 5.951 migliaia di euro.

È stata assegnata la procedura a evidenza europea per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e arredo urbano a Santa Maria Elisabetta e lungo il Gran Viale al Lido di Venezia, avviata nel 2012.

Nel 2013 sono state avviate e assegnate due procedure a evidenza pubblica, di importo superiore a un milione di euro, per il lotto 2 dell'isola dei Tolentini e dell'isola di San Pantalon. Si è ricorso alla procedura negoziata preceduta da gara, senza previa pubblicazione del bando, per 12 appalti di lavori di importo inferiore a 500.000 euro, 2 appalti di lavori di importo pari o superiore a 500.000 euro (art. 122, comma 7, del *Codice*) e un appalto di servizi di importo superiore a 40.000 per la manutenzione e assistenza software del sistema Sap.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 57, comma 5, lettera a) del *Codice*, si è proceduto a 2 affidamenti diretti di lavori complementari all'operatore economico aggiudicatario dell'intervento principale, rispettivamente per interventi speciali nell'ambito della ristrutturazione e del restauro di un edificio a San Polo 449-451 e per le opere edili e impiantistiche nei locali a uso cucina, spogliatoi e accessori del Pio loco delle Penitenti.

Si è proceduto, ai sensi dell'art. 57 comma 2, lettera c) e dell'art. 125, comma 10, lett. d) del *Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture*, all'affidamento diretto delle opere elettromeccaniche per i lavori di adeguamento fognario a Santa Maria Elisabetta al Lido di Venezia – necessari e urgenti per risolvere una situazione di non conformità della rete fognaria esistente e i problemi di esondazione verificatisi in occasione di eventi atmosferici di particolare intensità – e si è proceduto ad affidare direttamente, previa richiesta di offerta, a operatori economici resisi disponibili a dare immediato inizio ai lavori, la bonifica ambientale e sanificazione e la ristrutturazione post incendio (avvenuto il 16 luglio 2013) dell'asilo nido Delfino e della scuola materna Ca' Bianca al Lido di Venezia. Inoltre, è stato affidato direttamente con urgenza, a impresa già in loco con le sue maestranze, la messa in sicurezza e la realizzazione di opere di presidio dell'edificio G nell'area ex Conterie a Murano, pericolante e con gravi problemi statici.

Nel 2013, inoltre, sono stati affidati direttamente, ai sensi dell'art. 125 del *Codice*, nel rispetto del principio di rotazione, incarichi di servizi di importo inferiore a 20.000 euro a operatori economici individuati negli elenchi formati da Insula a seguito di avviso pubblico o a soggetti in possesso dei requisiti necessari per l'attuazione delle relative attività e incarichi di lavori di importo inferiore a 40.000 euro a operatori economici in possesso dei requisiti richiesti per l'esecuzione delle opere.



■ **TABELLA 4A**

Attività di appalto e aggiudicazione lavori 2013, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	Commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo lavori	stato di aggiudicazione
PF.00667	fondamenta Santa Chiara	aprile 2013	maggio 2013	90	assegnato
PA00654	Lido ponte di Via Cipro e strada del Cimitero	settembre 2013	ottobre 2013	47	assegnato
	<b>totale interventi puntuali</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>137</b>	
IS00185	isola dei Tolentini lotto 2	agosto 2013	settembre 2013	1.269	assegnato
IS00472	isola di San Pantalon lotto 2	ottobre 2013	novembre 2013	1.582	assegnato
	<b>totale interventi integrati</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2.851</b>	
PA.00650	collegamento reti antincendio centro storico	maggio 2013	giugno 2013	163	assegnato
XD.05048	ponte galleggiante	aprile 2013	maggio 2013	351	assegnato
PA00610	gestione territoriale Venezia nord	luglio 2013	ottobre 2013	657	assegnato
PA00672	gestione territoriale Venezia sud	luglio 2013	ottobre 2013	516	assegnato
PA.00485	Santa Maria Elisabetta opere di urbanizzazione	novembre 2012	aprile 2013	6141	assegnato
	<b>totale altri interventi</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>7.828</b>	
	<b>totale interventi infrastrutture e viabilità</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>10.816</b>	

■ **TABELLA 4B**

Attività di appalto e aggiudicazione lavori 2013, settore edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	Commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo lavori	stato di aggiudicazione
DB.00663	manutenzioni diffuse Mestre terraferma	marzo 2013	aprile 2013	172	assegnato
DS.00664	manutenzioni diffuse Venezia	marzo 2013	aprile 2013	226	assegnato
PS00641	manutenzione alloggi vuoti Venezia	giugno 2013	giugno 2013	50	assegnato
PS.00533	manutenzione straordinaria fabbrica Dorsoduro 1546	giugno 2013	luglio 2013	206	assegnato
PS00604	manutenzione alloggi vuoti Venezia	luglio 2013	luglio 2013	60	assegnato
	<b>totale manutenzione residenza</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>714</b>	
RS.00591	scuola elementare Canal	giugno 2013	giugno 2013	220	assegnato
RS.00669	asilo nido Tiepolo Interventi urgenti	giugno 2013	giugno 2013	109	assegnato
RS00668	scuola elementare Diaz riqualificazione cortile	luglio 2013	agosto 2013	190	assegnato
	<b>totale manutenzioni varie</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>519</b>	
	<b>totale interventi edilizia</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>1.233</b>	

■ **TABELLA 5**

Attività di appalto e aggiudicazione servizi e forniture nel 2013 (importi in migliaia di euro).

numero	Commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo servizi	stato di aggiudicazione
	manutenzione e assistenza software del sistema SAP	ottobre 2013	novembre 2013	43	assegnato
	<b>totale servizi</b>	<b>1</b>		<b>43</b>	



# Sistemi informativi

Nel 2013 l'attività dei sistemi informativi si è focalizzata su obiettivi economici: ridurre il più possibile i costi e massimizzare i ricavi. Come previsto, questo risultato è stato raggiunto a scapito della stabilità e affidabilità dell'infrastruttura e ha comportato un drastico abbattimento del livello di servizi garantito verso Insula.

Oggi il settore aziendale si trova in una fase di transizione, con il passaggio del personale a Veritas che effettuerà, pertanto, un *service* verso Insula sia per la gestione dell'infrastruttura tecnologica, sia per i sistemi informativi.

## Aspetti economici e gestionali

L'attività ha visto una forte riduzione del lavoro dedicato ai sistemi informativi. Le cause di questa riduzione sono principalmente tre:

- riduzione del personale (4 distacchi, -53% dal 2012);
- aumento dell'attività verso Veritas;
- aumento ore a struttura (recupero ferie).

Tale riduzione si è concentrata in particolar modo sul secondo semestre.

attività svolta (in ore)	2013	2012	differenza
attività sistemi informativi verso Veritas	2.234	805	+178%
attività Insula	4.758	7.813	-39%
Struttura	4.661	5.177	-10%
<b>Totale</b>	<b>11.654</b>	<b>13.795</b>	<b>-16%</b>

attività svolta (in ore)	II semestre 2013	I semestre 2013	differenza
attività sistemi informativi verso Veritas	902	1.332	-32%
attività Insula	1.681	3.076	-45%
Struttura	2.670	1.990	+34%
<b>Totale</b>	<b>5.255</b>	<b>6.399</b>	<b>-18%</b>

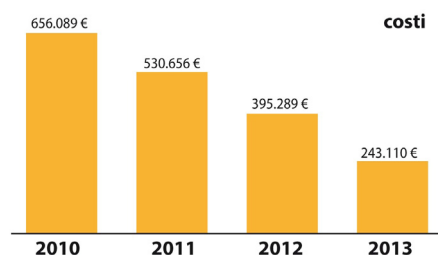
I vantaggi derivanti da queste variazioni sono:

- la riduzione del costo del personale del 16%;
- l'aumento della fatturazione verso terzi (126.624 euro verso Veritas);
- lo smaltimento delle ore di ferie pregresse.

Anche le risorse impiegate nell'acquisto di materiali e servizi hanno avuto un'ulteriore forte riduzione, passando da 395 mila euro nel 2012 a 243 mila euro nel 2013 (-38,5%).

Si evidenzia che la riduzione dei costi ha avuto, di anno in anno, un'accelerazione costante, tale da portare la diminuzione della spesa corrente a -63% rispetto al 2010.

La riduzione della spesa dei cespiti segna un -76% rispetto al 2012.



---

## Attività svolte verso Insula

Molto tempo è stato dedicato alla risoluzione di problemi contingenti e quotidiani.

Nel grafico sotto riportato si può notare che, sebbene il numero di richieste sia diminuito del 23% dal 2012 al 2013, il tempo dedicato ha visto una riduzione del 39% – coerente con la riduzione di attività generale – attraverso la ricerca di soluzioni di maggior efficacia.

Un discreto impegno è stato destinato al supporto logistico, nelle attività di trasloco e spostamento di postazioni, che nel 2013 hanno assunto un certo rilievo.

Le soluzioni applicative che hanno avuto bisogno di maggiore attenzione sono state Sap, Miumv, Manut e d9.

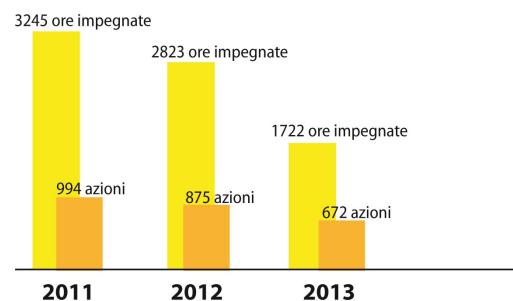
In Sap le voci di adeguamento principali sono state l'aggiornamento *task fee*, lo spesometro e la pubblicazione dei dati per Avcp.

Rilevante è stato il risultato della gara indetta per il cambio Var di Sap (il rivenditore del servizio di manutenzione di base), con un risparmio effettivo del 17% (più di 8.000 euro).

Dal lato sistemistico, si sono resi necessari l'adeguamento del sistema di virtualizzazione (passaggio VMWare a vSphere 5) e l'aggiornamento del sistema di backup per supportare le nuove macchine virtuali.

Attività che già si presentavano fortemente critiche nel 2013, ma che non è stato possibile intraprendere sono:

- l'aggiornamento del parco client;
- l'aggiornamento di Sap;
- l'aggiornamento del sistema di *document management*;
- la creazione di un sistema a supporto dell'ufficio Manutenzioni edilizia residenziale;
- l'aggiornamento del sistema d9.



Interventi sistemi informativi in d9 (2011-2013).

---

## Attività svolte verso Veritas

Nell'ambito della convenzione tra Veritas e Insula per lo sviluppo e il servizio di erogazione di soluzioni applicative sono state svolte le seguenti attività/servizi:

- contabilità cantiere (compreso supporto sistemistico e agli utenti);
- sviluppo modulo per distribuzione telematica cedolini;
- attività di consulenza Sap/Hr;
- sviluppo modulo piano ferie e Cud;
- sviluppo modulo mappatura telematica delle competenze dei dipendenti;
- sviluppo modulo sistema qualità;
- sviluppo slider diffusione dati fotovoltaico;

A seguito di tale attività, il valore della fatturazione annuale è ammontato a 126.624 euro.

# Coordinamento degli interventi nel sottosuolo

L'ufficio gestione sottosuolo di Insula, nel corso del 2013, ha proseguito le azioni di coordinamento degli enti gestori dei servizi a rete in sottosuolo nell'ambito del secondo lotto delle isole dei Tolentini e di San Pantalon, di fondamenta Santa Chiara, di Santa Maria Elisabetta al Lido (opere di adeguamento fognario e opere di urbanizzazione), di calle Chiacchierina e carizzata "ex De Poli", del ponte San Cristoforo, di Sant'Elena lotti 5 bis e 6 bis Italgas, dei collegamenti della rete antincendio a Venezia e del Pio loco delle Penitenti.

In tali ambiti, si è provveduto a mantenere i rapporti con gli enti gestori dei sottoservizi, con l'obiettivo di garantire l'esecuzione dei lavori necessari anche sugli altri servizi pubblici, riducendo al minimo le possibilità di dover manomettere nuovamente il suolo pubblico negli anni immediatamente successivi alla chiusura del cantiere.

Per tutti i cantieri è stata svolta una campagna di informazione al fine di ottenere le conferme o le eventuali revisioni delle indicazioni d'intervento raccolte nelle diverse fasi di progettazione. Le consegne dei lavori sono state eseguite con apposite conferenze dei servizi, per garantire l'accordo tra i soggetti coinvolti (stazione appaltante, direzione lavori, imprese, enti gestori, coordinatori della sicurezza in fase di esecuzione) circa le opportune modalità operative e il cronoprogramma delle attività.

In generale, sono proseguite nel 2013 le attività legate alla sostituzione delle tubazioni del gas in centro storico, come imposto dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas (il numero degli interventi è riportato nel successivo paragrafo *Gestione delle richieste di manomissione del suolo pubblico*).

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio degli interventi "estesi" previsti da parte di enti gestori di pubblici servizi in sottosuolo, Insula ha ricercato ogni opportunità di sviluppo dell'infrastruttura utile all'estensione della banda larga del Comune di Venezia fornendo di volta in volta puntuali indicazioni entro i pareri tecnici richiesti dal Comune, in merito alle istanze di manomissione del suolo pubblico.

Con l'abbandono (previa bonifica) delle tubazioni del gas, dismesse da parte di Italgas a Sant'Elena (lotti 5 e 6), la disponibilità di collocare linee di telecomunicazioni ad alta tecnologia del Comune di Venezia, è aumentata di 1.500 m circa (oltre ai circa 35.000 m, già posati a tutto il 2012) ed è destinata ad aumentare ulteriormente.

Nel 2013 Insula ha supportato il Comune di Venezia nella definizione del testo del *Regolamento per la manomissione del suolo e sottosuolo comunale*, poi approvato il 25 luglio con delibera di Consiglio comunale, per la redazione del *modello* di domanda per la presentazione delle istanze di manomissione del suolo e nella definizione del nuovo *Disciplinare tecnico* del Comune di Venezia, approvato il 15 ottobre con determina dirigenziale n.1826, ai sensi dell'art.10 del succitato *Regolamento* (i documenti sono consultabili sul sito istituzionale del Comune di Venezia).

## Gestione richieste di manomissione del sottosuolo

È proseguita l'attività di monitoraggio degli interventi di manomissione del suolo pubblico nel centro storico e nelle isole della laguna, come previsto dal contratto di servizio con l'amministrazione comunale che all'art. 3 punto 4 riporta: "Insula cura le attività di pianificazione e programmazione, nonché di istruttoria, controllo e sorveglianza degli interventi relativi alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Venezia ad enti e aziende di gestione di pubblici servizi a rete. Allo scopo di dare concreta attuazione alle attività di gestione, coordinamento e

monitoraggio del territorio, con riferimento alle manomissioni del suolo e del sottosuolo, da parte dei privati e dei soggetti gestori dei sottoservizi, viene istituito presso Insula, l'ufficio del suolo e sottosuolo, la cui operatività sarà oggetto di apposita regolamentazione”.

L'attività si è sviluppata attraverso l'esame delle richieste di parere tecnico pervenute dalla direzione Sviluppo del territorio ed edilizia del Comune di Venezia e – dall'1 ottobre 2013 – dalle Municipalità, per gli interventi nel sottosuolo sia da parte di privati, sia degli enti gestori dei sottoservizi.

Il consuntivo al 31 dicembre 2013 di tale attività è di 501 interventi di manomissione del suolo pubblico e comprende anche le sole registrazioni degli interventi per guasti e per nuovi allacciamenti (le cosiddette “prese”). In particolare, sono stati rilasciati 103 pareri sulle manomissioni del suolo pubblico (82 nel 2012), sono stati registrati 100 interventi per guasti tecnici alle reti (50 nel 2012) e 298 per prese/allacciamenti su reti tecnologiche (137 nel 2012).

Nel solo 2013, dalla registrazione degli interventi di sostituzione delle condotte del gas – resi possibili sia attraverso le autorizzazioni del Comune – si è rilevato un rinnovo di 9.000 m di rete gas (che ha comportato la manomissione di circa 5.500 mq di pavimentazione).

I dati si riferiscono alle registrazioni effettuate dall'ufficio Suolo e sottosuolo, nonostante l'assenza di una apposita regolamentazione operativa ed economica, condizionata all'emissione del nuovo *Regolamento per le manomissioni del suolo*, ancora oggi in via di definizione dalla direzione centrale Lavori pubblici.

L'attività è proseguita al fine di mantenere – il più possibile – lo storico di quanto accaduto sul territorio che abbia avuto un impatto sulle pavimentazioni veneziane.

# Relazioni con il pubblico

L'Ufficio relazioni con il pubblico (Urp) svolge l'attività di sportello della società.

L'Urp, in sintesi, funziona da punto di contatto al pubblico: per la gestione/risoluzione delle problematiche amministrative connesse alla residenza (discutere il proprio contratto di locazione e fare richieste di manutenzione); per la gestione/risoluzione delle problematiche tecniche segnalate dai cittadini inerenti gli interventi di manutenzione urbana e di edilizia, compresa la gestione territoriale; per tutte le segnalazioni e le richieste di informazioni relative alle altre attività svolte dalla società.

In questo modo, l'azienda offre un unico punto di contatto a fasce orarie unificate e allargate rispetto alla gestione ante fusione.

Per quanto riguarda il contatto telefonico, sono a disposizione due numeri verdi aziendali:

- 800 311 722 dedicato alla residenza (manutenzioni e gestione locazioni), gestito dall'Urp e operante tutti i giorni dalle ore 9 alle 12;
- 800 11 11 72 dedicato alle infrastrutture urbane e viabilità (gestione territoriale), gestito da gennaio 2013 dal *call center* di Veritas e operante 24 ore su 24.

## Gestione e amministrazione residenza

La società presidia la gestione e l'amministrazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si tratta di un'articolata serie di attività focalizzate alla gestione dei rapporti con gli inquilini e sviluppate in stretto coordinamento con la direzione Patrimonio e politiche della residenza.

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

Nel 2013, per i 5070 nuclei familiari con contratto di locazione, si è provveduto al censimento e all'accertamento annuale dei redditi 2012 per la determinazione del canone di locazione 2014.

Sono stati registrati 140 contratti di locazione, effettuate 136 risoluzioni e 117 volture, 31 nuove stipule e 54 rinnovi contrattuali per alloggi Uppi, 2148 ricalcoli dell'affitto. Sono state effettuate 122 operazioni di consegna alloggi, 159 restituzioni (con l'ausilio dei tecnici operanti nell'ufficio Manutenzione edilizia residenziale), elaborate 145 disponibilità di alloggi, con tutte le attività connesse (rilevazione dello stato dell'alloggio, verifica della chiusura delle utenze, revisione dei parametri dell'equo canone a seguito di intervento di manutenzione ecc.).

A giugno 2013, inoltre, è stata avviata per 966 posizioni morose la procedura di recupero dei fitti non pagati degli anni 2009-11 (complessivamente circa 3 milioni di euro) con l'invio degli atti di costituzione in mora, a cui è seguita per circa 90 posizioni (circa 280 mila euro) la sottoscrizione di piani di rientro (rate su bollettini).

È stata svolta un'intensa attività di presidio degli sportelli telefonici e fisici, con una media di 47 richieste telefoniche e di 33 presenze allo sportello collocato nei pressi di piazzale Roma; complessivamente, i contatti in un anno sono stati circa 19.000.

Nel corso del 2013 è proseguita la postalizzazione, riscossione e rendicontazione degli affitti degli alloggi del Comune di Venezia e dell'Istituzione veneziana servizi alla persona, attività che ha comportato l'invio mensile rispettivamente di 5.070 e 200 bollettini di pagamento e conseguenti incassi nell'anno per 8,1 milioni di euro e 1,3 milioni di euro.

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

Grande attenzione è stata data alla gestione dei rapporti con gli amministratori dei condomini interamente di proprietà del Comune di Venezia e con quelli dei condomini misti anche a uso non residenziale. Avviata nel 2011, l'attività di gestione amministrativa dei condomini interamente comunali ha portato complessivamente all'acquisizione di 24 condomini per complessive 477 unità immobiliari.

A luglio 2013, è stata acquisita l'attività di gestione amministrativa, gestione tecnica e di servizio portierato degli immobili ex Herion ed ex Cnomv adibiti a incubatori d'impresa. Tale attività – assegnata alla società con scadenza 31 dicembre 2013, così come previsto dall'atto aggiuntivo rep. n. 17074 del 25 giugno 2013 – comprende:

- la predisposizione e sottoscrizione in nome e per conto dei contratti di concessione degli uffici (attivata da settembre 2013, con la sottoscrizione di procura notarile, ha portato alla gestione di un solo caso);
- la gestione dei contratti e degli incassi dei canoni di concessione in uso (nel secondo semestre 2013 rispetto ai 44 mila euro circa preventivati, ne risultano incassati 19 mila euro);
- gestione ordinaria degli impianti a servizio delle strutture (attivata da novembre con la consegna all'impresa e il passaggio di consegne dai Lavori pubblici, ha portato a circa 9.000 euro di lavori e all'invio di una relazione sullo stato degli impianti e relative anomalie);
- manutenzione programmata e straordinaria (preventivati 23 mila euro circa di lavori, non risulta ancora portata a termine in quanto risultano esserci svariate anomalie);
- gestione del front-office/portierato (da settembre 2013 fino a marzo 2014 con un addetto condiviso, presso i due incubatori, e un impegno di 5 ore al giorno, dal lunedì al venerdì);
- collaborazione con il Comune di Venezia per attività comunicazione (attiva da luglio 2013 non ha maturato alcun costo aggiuntivo).

## Sportello richieste informazioni e reclami

Nella società è presente una struttura di *front-office*, che opera accogliendo, registrando e smistando le segnalazioni nell'ambito del settore *infrastrutture e viabilità* e del settore *interventi pianificati edilizia*, oltre alle richieste di informazioni generali sulla società e le sue attività. In particolare, l'attività di sportello viene effettuata dall'Urp.

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

Il servizio al cittadino si completa con le attività di *call center* (numero verde 800 11 11 72), a disposizione 24 ore su 24, per segnalare disagi o disservizi su viabilità e fognature pubbliche a Venezia, Murano, Burano e Pellestrina.

La tabella 6 riporta le richieste di intervento, divise per area territoriale di competenza, relative alla gestione territoriale pervenute al numero verde o in forma scritta.

■ **TABELLA 6**  
**Gestione territoriale, manutenzione di viabilità e fognature: richieste di intervento registrate.**  
 (\*) di cui 50% da parte di soggetti privati e 50% da parte di servizi di vigilanza territoriale.

aree territoriali di competenza Insula	
Venezia nord e Murano	917
Venezia sud	507
Lido	114
Burano (compresi Mazzorbo e Mazzorbetto)	42
Sant'Erasmus e Vignole	16
Pellestrina	115
<b>totale</b>	<b>1.711*</b>

# Sistema di gestione qualità

Nel corso del primo trimestre sono state effettuate le verifiche ispettive interne propedeutiche alla verifica dell'ente di certificazione.

Nel secondo trimestre, anche in funzione del nuovo assetto organizzativo aziendale emesso l'1 marzo, sono state aggiornate tutte le procedure e istruzioni ed è stata aggiornata e pubblicata tutta la documentazione aziendale sul sito intranet della qualità.

Nel mese di giugno è stata effettuata la verifica ispettiva da parte dell'ente certificatore Bureau Veritas che ha controllato la progettazione, la gestione alloggi, gli approvvigionamenti e il cantiere del complesso delle Penitenti a Cannaregio.

L'esito della verifica è stato positivo raggiungendo gli obiettivi di miglioramento del sistema di gestione per la qualità aziendale, riuscendo ad acquisire dall'ente certificatore Bureau Veritas anche la certificazione A28 per "le imprese di costruzione e installazione di impianti e servizi".

## Attività ai sensi del dlgs 231/2001

Nel 2013 è stata avviata – anche alla luce della recente legge “anticorruzione” 190/2012 e con il supporto dell'organismo di vigilanza – un'attenta fase di aggiornamento del *Modello di organizzazione e gestione* ai sensi del dlgs 231/2001 e smi.

Per rafforzare la funzione del Modello, integrato dalla mappatura delle aree a rischio, si è adottato *ex novo* un *Codice disciplinare* ed è stato rivisto il *Codice etico*, il tutto anche cercando il coordinamento con il sistema 231 di Veritas spa.

Durante l'anno, l'organismo di vigilanza ha dedicato la sua attenzione anche ai rapporti di verifica, dei quali uno riferito all'area edilizia e l'altro all'area viabilità, senza riscontrare anomalie.

L'organismo di vigilanza ha altresì posto la propria attenzione sull'area considerata ad alto rischio, riferita alle gare e agli approvvigionamenti, sorteggiando a campione una procedura di affidamento. Anche in questo caso non si sono riscontrate anomalie.

È stata inoltre avviata la necessaria informazione/formazione di tutto il personale di Insula, tenendo appositi corsi di formazione sul Dlgs 231/2001 e smi e sul *Modello di organizzazione e gestione* adottato dalla società, con test di verifica finale.

Nel 2014 l'organismo di vigilanza proseguirà la propria attività di monitoraggio per l'aggiornamento del Modello, parte generale e speciale, e degli altri documenti adottati da Insula. L'organismo di vigilanza ha inoltre individuato un programma di lavoro per il 2014, suddividendo per aree tematiche le problematiche da esaminare: sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri temporanei e mobili; ambiente; bilancio e operazioni sociali; contrattualistica; reclutamento / selezione del personale e conferimento incarichi esterni; contributi, sovvenzioni e finanziamenti da parte dello Stato, enti pubblici e/o della Comunità europea.



# Comunicazione e relazioni esterne

Il 2013 è trascorso in linea con il 2012, con una forte contrazione della comunicazione aziendale: la mancata erogazione di finanziamenti da parte dell'amministrazione comunale – costretta a muoversi tra minori risorse, il rispetto del Patto di stabilità e la mancata erogazione di fondi destinati alla legge speciale – ha portato a limitare i costi aziendali a quelli necessari al suo funzionamento. Perciò, anche quest'anno non si è dato corso a nuovi progetti, anche di carattere culturale, per la divulgazione delle conoscenze sulla manutenzione urbana e sulla salvaguardia.

In sintesi, si è lavorato per supportare il Cda e le diverse funzioni aziendali nell'attività di comunicazione istituzionale sviluppata in sinergia con gli assessorati competenti, fornendo il consueto supporto alle richieste d'informazioni; contemporaneamente, è stata svolta un'intensa attività di diffusione sul territorio dell'operato della società e delle sue competenze.

Ancora oggi, anche di fronte al recente dibattito sull'approvazione delle linee-guida per il rinnovo del contratto di servizio, Insula persegue con forza il proprio mandato, consapevole di gestire un processo fondamentale per Venezia: tempi certi, qualità d'esecuzione, miglior utilizzo delle risorse economiche e fisiche rimangono i tre presupposti che la società vuole sempre validi per contraddistinguere il proprio modo di utilizzare le risorse pubbliche.

## Le attività

Come ormai da alcuni anni, nel 2013 la comunicazione aziendale ha dovuto tener conto delle politiche di contenimento del budget e durante tutto l'anno si è operato limitando l'impegno di spesa alle attività necessarie, consuntivando costi per complessivi 21.500 euro. Il risparmio è stato del 26% nel 2012 e dell'8,5% nel 2013.

Pur in questa situazione, si è mantenuta la strategia di comunicazione tesa ad affermare come Insula gestisca un processo di salvaguardia fondamentale per Venezia e a rendere sempre più trasparente la gestione dei lavori pubblici da parte dell'azienda.

In tal senso, l'ufficio si è impegnato per l'aggiornamento del sito internet, sempre nel rispetto della normativa vigente relativa alla trasparenza e all'accessibilità agli ipovedenti. In particolare, è stata pubblicata in collaborazione con l'ufficio Affari legali una nuova sezione dedicata all'*amministrazione trasparente*. Dopo un'analisi della normativa emanata e dalla lettura delle continue circolari in materia, sono state pubblicate tutte le sottosezioni necessarie rinviando, come nel caso dei provvedimenti o dei bandi di gara, a sezioni già esistenti. Inoltre, sono stati redatti e impaginati tutti i documenti pubblicati (curriculum, bilanci, tabelle in pdf aperto ecc.).

Tale sezione viene aggiornata ogni qual volta necessario, come nel caso della pubblicazione delle attestazioni dell'Oiv o struttura analogo o dell'organizzazione aziendale, sempre in evoluzione sulla base dei lavori affidati alla società.

In sintesi, aver sviluppato il sito internet attraverso tecnologie *open source* ha permesso di operare in modo immediato nella gestione delle ormai 1078 pagine, con circa 190 nuove pagine aggiunte nell'anno (comunicati stampa, rassegna stampa, schede sugli interventi eseguiti e in corso, news, inaugurazioni, cambio orari uffici ecc.) e moltissimi contenuti aggiornati (mappe, organigramma, organizzazione aziendale, bilancio ecc.), garantendo sempre l'assistenza alla funzione Gare e appalti per la pubblicazione dei bandi.

Tra le attività aziendali che hanno coinvolto anche le Relazioni esterne, vi è la collaborazione con la funzione Qualità alla redazione delle nuove procedure aziendali sulla base della diversa organizzazione aziendale vigente, necessaria al fine dell'ottenimento della certificazione di qualità con Bureau Veritas.



Dopo l'assegnazione del servizio di postalizzazione e riscossione dei canoni di locazione Erp a Insula, nel 2013 sono stati predisposti i format – forniti al fornitore esterno – per le raccomandate Tnt e le fatture con solleciti. Inoltre, il cambio degli orari dell'ufficio Urp ha comportato una nuova edizione della carta intestata e del modello fax.

L'aggiornamento dell'immagine della società nella documentazione ufficiale, al fine di declinare coerentemente – mediante una struttura organica e regolare – l'identità visiva di Insula sui materiali e i prodotti realizzati, è proseguito inoltre con la riedizione:

- del *Codice etico*, con Affari legali, pubblicato in formato pdf anche nel sito internet;
- del *Modello di organizzazione e gestione* ex dlgs 231/, con Affari legali, pubblicato in formato pdf anche nel sito internet;
- della revisione della segnaletica di Insula;
- del biglietto email di auguri natalizi.

Tra i nuovi documenti del 2013:

- il *Codice disciplinare*, con Affari legali, come pdf scaricabile da d9 e come manifesti, affissi in tutte le aree aziendali;
- il *Regolamento trasferte* e la modulistica, con l'ufficio Personale, come pdf scaricabili da d9;
- il *Libro verbali* dell'organismo di vigilanza;
- un documento sugli ambiti di competenza della *Gestione territoriale* (attività e aree), utilizzato poi dall'Urp verso Datarec nella cessione del numero verde dedicato.

Garantita, inoltre, la collaborazione all'impaginazione e alla redazione:

- del *Progetto di bilancio 2012* e del *Bilancio 2012*;
- dei documenti di *Budget e Previsioni a finire*.

È proseguita l'assistenza alla funzione tecnica per la predisposizione di tutta la cartellonistica necessaria alla gestione dei lavori (cartelli di cantiere obbligatori e segnaletica stradale).

Se da un lato l'inizio dell'anno aveva visto una drastica diminuzione delle campagne informative sui lavori, nella seconda parte del 2013 l'assegnazione di nuovi interventi da parte dell'amministrazione comunale ha portato ad avviare il consueto processo informativo (avvisi, incontri, comunicati stampa) sui lavori in fase di avvio. Ciò allo scopo di entrare in contatto con la cittadinanza, dando notizia delle attività svolte sul territorio e così ricevere a nostra volta specifiche segnalazioni. In particolare, le attività sviluppate riguardano:

- incontri e presentazioni periodiche con le Municipalità, operatori commerciali e cittadinanza, per mantenere informate tutte le categorie sui progetti, sui lavori e sui tempi di attuazione e per valutare le effettive esigenze di tutte le figure coinvolte.  
Si segnala, in particolare, la presenza di Insula a maggio nel Consiglio straordinario della Municipalità di Lido Pellestrina sulla riqualificazione del piazzale Santa Maria Elisabetta, per la presentazione dei progetti definitivi, in via di predisposizione, di rio terà dei Pensieri a Venezia e di via Righi e di via dei petroli a Marghera, per l'avvio dei lavori del secondo lotto dell'isola dei Tolentini;
- la distribuzione di lettere informative “porta a porta”, contenenti notizie sulla natura delle opere e sui tempi di sviluppo dei cantieri.

Continuata in modo costante l'attività di comunicazione verso gli uffici di riferimento del Comune di Venezia (oltre 170 richieste evase), in particolare verso l'assessorato ai lavori pubblici e l'assessorato alle politiche della residenza, allo scopo di mantenere, per conto della presidenza, un presidio alle richieste di informazioni sui progetti e sui cantieri gestiti dalla società e presenti in città e sulle attività di manutenzione dell'edilizia residenziale pubblica.

Nel corso dell'anno, si è collaborato con gli assessorati ai lavori pubblici sia per le inaugurazioni di opere pubbliche eseguite da Insula fornendo anche le consuete cartelle stampa (ponte del Ghetto a Cannaregio, asilo nido Delfino al Lido, scuola elementare Diaz a Castello), sia per sopralluoghi o presentazioni (Pio loco delle Penitenti con l'assessorato ai lavori pubblici, conferenza stampa sulle scuole e sulle delibere di Giunta per le attività di manutenzione), sia per pre-

disporre appositi materiali (avanzamento del Progetto integrato rii per l'Ufficio di piano, schede sulle scuole per la competente direzione comunale).

Per conto del Cda, sono state curate le schede sui principali interventi assegnati alla società e in corso di esecuzione (gestione territoriale, adeguamento del sistema fognario nell'area di Santa Maria Elisabetta, urbanizzazione e arredo urbano nel Gran Viale, Pio Loco delle Penitenti, edificio A ex Conterie a Murano, casa-studio Barbaro a Burano, 6 alloggi a San Polo, scuola Morosini palazzi Carminati e Priuli, manutenzione diffusa edifici scolastici a Lido e Pellestrina, scuola elementare San Girolamo, scuola materna ed elementare Diaz, scuola materna Santa Teresa, asilo nido Tiepolo e materna Tommaseo, scuola elementare), la rappresentazione della società in numeri, la proposta per la manutenzione ordinaria, oltre alla comunicazione sulla situazione aziendale e le azioni intraprese.

Per rapportarsi ai diversi target e soddisfare la diffusa esigenza di maggiore informazione, sono proseguite le attività d'informazione e di ufficio stampa:

- sono stati mantenuti e consolidati i rapporti con la stampa locale per fornire risposte rapide ed esaurienti alle richieste dei giornalisti (spesso generate da cittadini). In tale ambito si garantisce il costante aggiornamento della mailing list accreditata dei giornalisti e dei collaboratori delle maggiori testate venete;
- è proseguita la collaborazione con l'ufficio stampa del Comune di Venezia, fornendo materiale sull'attività che la società svolge per la salvaguardia di Venezia, consolidando l'immagine di un'azienda a servizio dell'amministrazione comunale;
- sono stati stilati 33 comunicati stampa sui lavori per fornire informazioni positive e aggiornate sull'attività e sui servizi forniti dall'azienda, attraverso il coinvolgimento diretto della presidenza;
- si è provveduto alla gestione di eventi di comunicazione collegati a lavori di forte impatto pubblico nell'ambito di eventi che vedono coinvolta Insula in termini organizzativi (ponti del Redentore, della Salute, della Venice Marathon).

È proseguita la cura continua dei rapporti con le istituzioni, sia italiane sia straniere, per consolidare nell'opinione pubblica il ruolo svolto dalla società nell'ambito della manutenzione urbana e della salvaguardia della città, ma la presenza di un unico cantiere d'acqua nel centro storico ha portato, nonostante i contatti intercorsi, anche a una forte diminuzione di delegazioni in visita. Presso Insula sono venuti in visita un gruppo di ingegneri svedesi e un giornalista della radio svizzera Rts. A causa del mancato rifinanziamento della legge speciale, che ha di fatto bloccato l'avvio di nuovi cantieri, si è dovuto rinunciare alle richieste di visite e tour provenienti da ogni parte del mondo.

Si è collaborato con il Cnr di Padova per una ricerca sulle scalinate dei palazzi che affacciano sul Canalgrande, fornendo la documentazione fotografica relativa a porte d'acqua in canali in asciutto.

Durante il 2013, si è collaborato con Servizi generali al riordino dell'archivio societario, oggi ospitato nel deposito comunale di via Pertini. Tale attività è stata svolta senza interferire con lo svolgimento delle altre funzioni delegate, dedicando delle giornate di lavoro solo quando possibile.

Infine, le Relazioni esterne hanno collaborato con Veritas per:

- l'impaginazione del bilancio di Veritas con una nuova veste grafica; il documento è stato poi restituito in word per poter procedere alla redazione del bilancio 2013 senza dover ricorrere a un fornitore esterno e così abbreviare i tempi di impaginazione e stampa;
- l'impaginazione di una mappa dei servizi di Veritas in centro storico destinata a turisti ed escursionisti (cestini, fontane, bagni pubblici, raccolta differenziata, passerelle acque alte); tale progetto è stato al momento sospeso.

# Personale e organizzazione

Nel corso del 2013, per fronteggiare la situazione di crisi riferita ai finanziamenti della società e per dare seguito alla richiesta dell'amministrazione comunale di ridurre i costi, anche del personale, si è proseguito nella complessa operazione di ristrutturazione della società, che era iniziata nel 2012.

I distacchi di personale verso Veritas, azionista di Insula, sono continuati nell'arco di tutto il 2013, alternando reclutamenti volontari a spostamenti di interi settori aziendali e, al 31 dicembre, erano in totale 20.

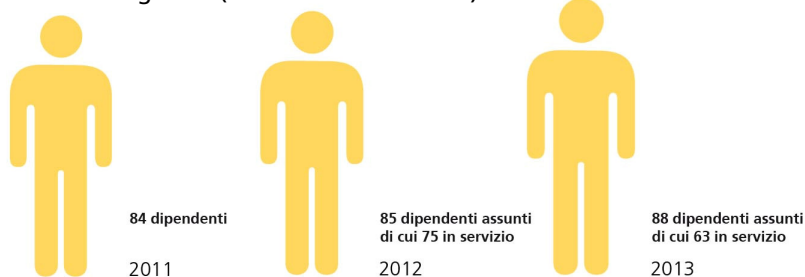
A ottobre 2013 è stato acquisito il ramo d'azienda dei lavori pubblici di Avm spa, società partecipata del Comune di Venezia, con il trasferimento di 2 dirigenti e 4 impiegati, per seguire le relative attività di ingegneria (progettazione e direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione lavori) degli interventi relativi alla mobilità inseriti nella programmazione dei lavori pubblici del Comune stesso. A dicembre, vista la richiesta di Avm, uno dei due dirigenti è rientrato nella precedente società.

L'organico medio annuo – comprensivo dei distacchi e delle aspettative – è pari a 85,6 addetti. L'età anagrafica media è di 43,2 anni e l'anzianità media di servizio di 10,2 anni. La ripartizione per qualifica contrattuale è la seguente:

■ **Ripartizione dipendenti per qualifica contrattuale (32 laureati e 56 diplomati).**

Qualifica	organico	organico medio
dirigenti*	3	3
Quadri	14	14
impiegati	71	71

■ **Il dimensionamento dell'organico (42 donne e 46 uomini).**



\* 2 in aspettativa non retribuita, 1 da ottobre 2013

Dei tre dirigenti, due sono in aspettativa (uno dal 2012 e l'altro da marzo 2013) e il terzo è entrato nell'organico di Insula a ottobre 2013, a seguito della sopracitata cessione di ramo d'azienda di Avm.

Il costo del personale per il 2013 è stato di 4.047.574 euro; inoltre, sono stati sostenuti 126.044 euro di costi per addestramento e aggiornamento, assicurazione personale, spese trasferta e servizi sostitutivi della mensa. Il costo medio pro-capite al netto dei costi vari sopra citati è stato di 47.284,7 euro (-6,8% rispetto al 2012). Si rammenta che trattasi di lordo, Ccnl commercio, e per un orario di 8 ore/giorno.

Dal punto di vista gestionale, al 31 dicembre 2013 l'organico della società – comprensivo dei 20 distacchi e delle 5 aspettative – era di 88 dipendenti, aumentato di 3 unità rispetto al 2012, poiché sono intervenuti i seguenti eventi: due dipendenti si sono dimessi, per essere poi assunti da Venezia terminal passeggeri spa, e un dirigente e 4 impiegati sono stati acquisiti (cessione di ramo d'azienda di Avm).

In sintesi, al 31 dicembre 2013 il personale in servizio è di 63 unità.

Nel corso del 2013 è stata concessa aspettativa non retribuita a 5 dipendenti, è stato modificato un rapporto di lavoro da full-time a part-time e si è proceduto con personale interno alla copertura delle esigenze derivanti da maternità obbligatoria e facoltativa per 2 dipendenti.

Nell'ottica di ristrutturazione del settore Condomini, è stato trasformato il rapporto di lavoro di 2 dipendenti in collaborazione a progetto della durata di 18 mesi, prevedendo allo scadere dello stesso una verifica sullo stato del servizio e la possibilità eventuale di proroga del contratto a progetto e/o di rientro.

Per fare fronte alle esigenze derivanti dalle nuove attività acquisite e dagli interventi urgenti richiesti dall'amministrazione comunale, sono stati effettuati numerosi spostamenti di personale per riorganizzazioni interne. In questo senso, per alcuni dipendenti si è proceduto ad affidare la loro attività a supporto dei settori maggiormente impegnati, sia temporaneamente, sia in percentuale tra il settore di provenienza e il nuovo. Questi spostamenti hanno interessato il settore Manutenzione residenza, Viabilità e infrastrutture, Urp e Gare e appalti.

Per quanto riguarda gli investimenti più significativi in formazione e addestramento del personale, a febbraio si è conclusa la formazione obbligatoria, iniziata nel 2012, ai sensi del dlgs 81/2008 sulla sicurezza nei luoghi di lavoro (corso finanziato dal fondo di formazione Forte) e a marzo si è proceduto con l'aggiornamento quinquennale obbligatorio per il personale tecnico che svolge mansioni di coordinamento della sicurezza dei cantieri (corso organizzato dalla Concommercio). Per questa tipologia di incarichi sono stati inoltre formati *ex novo* altri 3 impiegati tecnici, che da marzo a settembre hanno seguito un corso di formazione di 120 ore per la sicurezza nei cantieri temporanei e mobili organizzato dal Collegio dei geometri della Provincia di Venezia e dalla Fondazione geometri di Venezia.

Infine, si è svolto a dicembre un corso di formazione interna per tutto il personale sulla responsabilità amministrativa degli enti (dlgs 231/2001).

# Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

## Rapporti con imprese controllanti

Il Comune di Venezia, in quanto controllante, esercita nei confronti della società un'attività di direzione e coordinamento. Tale attività si esplica attraverso:

- il controllo analogo previsto statutariamente;
- l'inserimento nel bilancio di previsione comunale dei finanziamenti previsti per le opere commissionate, che vengono accompagnate con l'approvazione dei relativi progetti preliminari;
- l'approvazione dei progetti definitivi;
- i rapporti nella fase di realizzazione e collaudo dell'opera.

I rapporti con la controllante, che rappresenta anche il committente della maggior parte delle attività operative svolte dalla società, sono ampiamente descritti nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa.

Sono svolti rapporti di committenza e scambi di servizio con le altre società, in particolare Veritas. Le attività operative sviluppate nel corso del 2013 sono riportate nel paragrafo *Altre commesse*.

La società ha svolto, inoltre, con il socio di minoranza Veritas e con società controllate dal Comune di Venezia quali Avm (diventato socio nel corso dell'esercizio), delle attività operative descritte anch'esse nel paragrafo *Altre commesse*.

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 detiene il 15% della società consortile Porto Marghera servizi ingegneria, acquisita nel corso del 2006; tale partecipazione (dichiarata cedibile) si inserisce nell'ambito dei compiti assegnati dal Comune di Venezia a supporto delle attività previste dalla legge speciale per Venezia nell'ambito del disinquinamento e del risanamento della laguna.

Si segnala che Insula ha deliberato la cessione delle quote di Porto Marghera servizi ingegneria scarl nella seduta del Cda del 28 marzo 2013, confermata dall'assemblea dei soci il 7 maggio 2013.


## Rapporti con la Regione Veneto

In virtù della percentuale di proprietà detenuta dalla Regione Veneto, la società è anche sottoposta alle direttive fornite dalla giunta regionale in materia di limiti di spesa e di *governance* societaria. A tale proposito, si attesta che Insula ha rispettato per l'esercizio 2013 l'applicazione e il rispetto delle direttive fornite dall'ente con deliberazioni 3966/2007 e 258/2013 e si allega alla presente relazione apposito modulo riepilogativo.

Modulo allegato alla relazione di cui alla lettera H dell'allegato A alla Dgr n. 258 del 5 marzo 2013

società		Insula spa		
A - I	La Società nel 2013 ha acquisito dall'esterno lavori, forniture e servizi?	La Società ha applicato nel 2013 la disciplina prevista dal D.Lgs 163/2006, come previsto dalla direttiva?		Note
	SI	SI		
A - II	La Società ha effettuato acquisizioni di lavori servizi e forniture in economia nell'anno 2013?	La Società ha adottato il regolamento per lavori servizi e forniture in economia, come previsto dalla direttiva?		Data di approvazione del regolamento Note
	SI	SI		03/07/2007 ultima revisione 29.03.2012
B - I	(Per le società strumentali) La Società ha rispettato la direttiva B - I nell'anno 2013 ?	Note		
	SI			
C - I	La società nell'anno 2013 ha rispettato i limiti previsti dalla direttiva per il personale a tempo indeterminato?	La società ha ottenuto l'autorizzazione dalla Giunta a derogare ai limiti previsti per le assunzioni a tempo indeterminato?		Indicare gli eventuali provvedimenti della Giunta regionale che hanno autorizzato la deroga ed il numero delle persone assunte tramite la deroga.
	SI	NO		
C - I	N° dipendenti a tempo indeterminato al 1° gennaio 2012	N° dipendenti a tempo indeterminato al 1° gennaio 2013	N° dipendenti a tempo indeterminato al 31 dicembre 2013	Note
	84	84	87	
C - I	Costo del personale a tempo indeterminato nel 2012	Costo relativo al personale a tempo indeterminato cessato nel 2012	Costo del personale a tempo indeterminato nel 2013	Costo del personale a tempo indeterminato assunto nel 2013 Note
	4.316.417		4.043.761,95	74.845 La differenza di costo in diminuzione è data dal personale in aspettativa
C - I	La società nell'anno 2013 ha rispettato i limiti previsti dalla direttiva per il personale a tempo determinato, con convenzioni, co.co.co. e contratti di lavoro a progetto?	La società ha ottenuto l'autorizzazione dalla Giunta a derogare ai limiti previsti per le assunzioni a tempo determinato, con convenzioni, co.co.co. e contratti di lavoro a progetto?		Indicare gli eventuali provvedimenti della Giunta regionale che hanno autorizzato la deroga ed il numero delle persone assunte tramite la deroga.
	SI	NO		
C - I	Costo del personale a tempo determinato, con convenzioni, co.co.co. o contratti di lavoro a progetto nel 2009	Costo del personale a tempo determinato, con convenzioni, co.co.co. o contratti di lavoro a progetto nel 2013		Note
	292.708	130.988		Tempo determinato e co.co.co.
C - II	La Società ha adottato un regolamento per il reclutamento del personale che recepisca i principi stabiliti dal comma 3 dell'art. 35 del D.Lgs 165/2001?	Data di approvazione del regolamento	La Società ha adottato un regolamento per il conferimento degli incarichi con le caratteristiche previste dalla direttiva?	Data di approvazione del regolamento Note
	SI		SI	01.12.2009 ultima revisione 07.06.2013
D	Nell'anno 2013 la Società ha rispettato i termini per la trasmissione dei dati relativi al trattamento economico spettanti alle cariche indicate dalla direttiva riportata alla lett. D-I?	Data e protocollo della nota di trasmissione	Note	
	SI	24.01.2013		
D	Nell'anno 2013 la Società ha rispettato i termini per la trasmissione dei dati relativi agli organi delle società partecipate ai sensi della direttiva riportata alla lett. D-II?	Data e protocollo della nota di trasmissione	Note	
	SI	24.01.2013		
D	Nell'anno 2013 la Società ha rispettato i termini per la trasmissione dei dati relativi agli obiettivi ai sensi della direttiva riportata alla lett. D-III?	Data e protocollo della nota di trasmissione	Note	
	NO		Insula non rientra nell'ambito di applicazione di cui alla lettera D-III	

D	Nell'anno 2013 la Società ha rispettato i termini per la trasmissione dei dati per il monitoraggio delle attività ai sensi della direttiva riportata alla lett. D-IV?	Data e protocollo della nota di trasmissione	Note		
	NO		Insula non rientra nell'ambito di applicazione di cui alla lettera D-IV		
D	Nell'anno 2013 la Società ha rispettato i termini per la trasmissione del budget ai sensi della direttiva riportata alla lett. D-V?	Data e protocollo della nota di trasmissione	Note		
	NO		Insula non rientra nell'ambito di applicazione di cui alla lettera D-V		
D	Nell'anno 2013 la Società ha rispettato i termini per la trasmissione dei verbali delle assemblee ai sensi della direttiva riportata alla lett. D-VI?	Data e protocollo delle note di trasmissione	Note		
	Sì	24.05.2013			
D	Nell'anno 2013 la Società ha rispettato i termini per la trasmissione dei dati per la mappatura del sistema delle società partecipate ai sensi della direttiva riportata alla lett. D-VII?	Data e protocollo della nota di trasmissione	Note		
	Sì	24.01.2013			
E - I	La Società ha rispettato nell'anno 2013 i limiti previsti dalla direttiva per i costi relativi a studi ed incarichi di consulenza ?	La Società ha rispettato nell'anno 2013 i limiti previsti dalla direttiva per i costi per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e di rappresentanza ?		Note	
	Sì	Sì			
E - I	Costo per studi ed incarichi di consulenza nell'anno 2009	Costo per studi ed incarichi di consulenza nell'anno 2013	Costi per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e di rappresentanza nell'anno 2009	Costi per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e di rappresentanza nell'anno 2013	Note
	653.612	410.108	39.758	76,70	Include le consulenze specialistiche per attività tecniche per i lavori di cantiere
E - I	Sono stati sostenuti costi per sponsorizzazioni nell'anno 2013?	Eventuale importo dei costi sostenuti per sponsorizzazioni nell'anno 2013	Note		
	NO				
E - III	La Società ha distribuito dividendi ai Soci secondo quanto previsto dalla direttiva?	Note			
	NO				
F - I	I limiti di cui alla direttiva F - I sono rispettati per l'organo amministrativo della società?	Note			
	Sì				
F - II	Sono state effettuate le riduzioni di cui alla direttiva F - II per l'organo amministrativo?	Data dell'assemblea che ha approvato la riduzione	Compensi stabiliti per l'organo amministrativo prima della riduzione	Compensi stabiliti per l'organo amministrativo dopo la riduzione	Note
	Sì	02.01.2012	62.000 euro (Presidente 26.000 - Vice-Presidente 36.000) più 300 euro gettoni presenza per altri consiglieri	41.400	
F - II	Sono state effettuate le riduzioni di cui alla direttiva F - II per l'organo di controllo?	Data dell'assemblea che ha approvato la riduzione	Compensi stabiliti per l'organo di controllo prima della riduzione	Compensi stabiliti per l'organo di controllo dopo la riduzione	Note
	Sì	10.05.2012	stabilito sulla base delle tariffe professionali secondo i minimi tariffari	compenso massimo onnicomprensivo di 40.000	
G - I	Le direttive sono state fornite alle proprie controllate ?	La società ha attivato un sistema di controlli sul rispetto delle direttive da parte delle proprie controllate ?	Eventuali segnalazioni di mancato rispetto delle direttive da parte delle società controllate	Note	
	NO	NO		Insula non ha proprie controllate	

L	Indicare le società in cui nell'anno 2013 sono stati esercitati poteri di nomina	La direttiva L - III relativa ai doppi incarichi è stata rispettata per le nomine effettuate nell'anno 2013?	La direttiva L - IV relativa ai requisiti è stata rispettata per le nomine effettuate nell'anno 2013?	Note
	nessuna			
M - I	Il limite di cui alla direttiva M - I relativo al trattamento economico dei dipendenti è stato rispettato nel 2013?	Eventuale incarico e relativo importo superiore al limite	Note	
	Sì			
M - IV	La Società ha rispettato i limiti per le spese per l'acquisto, la manutenzione, il noleggio e l'esercizio di autovetture, nonché per l'acquisto di buoni taxi?	Segnalare eventuali deroghe in virtù di contratti pluriennali in essere	Note	
	Sì			
M - IV	Spesa ammontante per l'acquisto, la manutenzione, il noleggio e l'esercizio di autovetture, nonché per l'acquisto di buoni taxi nell'anno 2013	Spesa ammontante per l'acquisto, la manutenzione, il noleggio e l'esercizio di autovetture, nonché per l'acquisto di buoni taxi nell'anno 2011	Note	
	10.452	21.386	Costo di esercizio autovetture in leasing	
	Nominativo del rappresentante legale della società o suo delegato	Firma	Luogo e data	
	Giampaolo Sprocati		Venezia, 31 marzo 2014	



# Evoluzione prevedibile della gestione

Il 14 giugno 2013 la Giunta comunale ha emanato un atto di indirizzo con l'obiettivo di ottimizzare le risorse e le specifiche competenze maturate dalle singole società controllate.

Si tratta di un atto importante che ha di fatto identificato in Insula il soggetto a cui affidare una razionalizzazione e unificazione delle attività di ingegneria e lavori pubblici necessari alle varie società comunali, garantendo maggiore efficienza ed efficacia.

In particolare, ne è derivata l'indicazione di assorbire il ramo d'azienda dei lavori pubblici proveniente dalla società comunale Avm (formalizzata a ottobre 2014 con la cessione del 2% delle quote ad Avm da parte di Veritas) e a sviluppare operazioni analoghe, come ad esempio con Ive spa.

In termini operativi, ciò ha portato alla cessione a Insula da parte di Avm di un importante pacchetto di commesse: la messa in sicurezza di via Boerio; le piste ciclopedonali a Mestre di via Martiri di Marzabotto (lotti 3 e 4), di via Padana (lotti 1-3), di via Gatta (lotto 3), di villa Franchin, sul Marzenego da riviera Marco Polo a riviera Coronelli; le piste ciclabili a Mestre del Terraglio (lotto 3), di via Gatta (lotto 3), sull'ex tracciato ferroviario Valsugana, via Trieste (lotto 2 e 3), tra via Buozzi e via Rielta (tratto tra cimitero e parco Bissuola), di via Altinia, di Tesser-Favaro (lotti 2-4), del bosco di Campalto, sul ponte della Libertà; le piste ciclopedonali a Pellestrina da località La Mara all'ex cantiere De Poli, tra Santa Maria del Mare e San Pietro in Volta; la pista ciclabile al Lido di via Sandro Gallo – Malamocco; la manutenzione delle piste ciclabili esistenti; il bicipark a Mestre presso la stazione ferroviaria; i parcheggi a Mestre di via Costa, Castellana B, Terraglio B, provvisorio ex Umberto I; la strada Vallenari bis (lotto 2) a Mestre; lo scavo dei fanghi della darsena della Misericordia. Commesse per le quali Insula svolge attività: di assistenza al responsabile unico del procedimento e/o di coordinamento della sicurezza in esecuzione (per le commesse già assegnate o cantierate da Avm); di progettazione, svolgimento delle procedure per la selezione dell'impresa appaltatrice e gestione della fase realizzativa.

Oltre l'operazione sopra descritta con Avm, nel mese di ottobre 2013, dopo lo sblocco definitivo da parte dello Stato, il Comune di Venezia ha messo a disposizione parte delle risorse finanziarie deliberate dal Cipe il 18 febbraio 2013 (circa 42 milioni di euro) per gli interventi di manutenzione della viabilità e della residenza pubblica gestite dalla società.

In particolare, hanno trovato definitivo finanziamento le attività di Gestione territoriale per Venezia (aree nord e sud), delle isole, del Lido e di Pellestrina, di riqualificazione di rio terà dei Pensieri, di manutenzione degli impianti sportivi del centro storico.

Al 31 dicembre 2013, il personale assunto è di 88 persone, di cui 63 sono in servizio presso Insula (con 20 distaccati e 5 in aspettativa). Per sviluppare tutte le attività sopra evidenziate, durante l'anno 2014 verrà attuato un riassetto dell'organico adeguato allo sviluppo delle attività assegnate. Ciò avverrà solo attraverso il rientro di una percentuale (circa il 30%) delle unità distaccate presso Veritas.

A fine dicembre 2013, il Senato ha approvato all'interno della legge di stabilità nuove norme che riguardano le società pubbliche, incluse quelle strumentali quale è Insula. Tali norme, di fatto, hanno evitato l'immediato obbligo di dismissione o scioglimento delle società strumentali. Nuove norme ne disciplinano, però, le dinamiche.

# Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La firma del decreto legge *Salva Venezia*, avvenuta nel mese di febbraio, ha avuto delle importanti ripercussioni per il Comune di Venezia riparandolo da alcune delle conseguenze causate dal mancato rispetto del “patto di stabilità”; ciò non evita, comunque, il taglio dei trasferimenti statali, soprattutto derivanti dalla legge speciale per la salvaguardia della laguna di Venezia e Chioggia.

Il 17 marzo 2014, il Consiglio comunale ha comunque approvato il nuovo affidamento a Insula dei servizi strumentali e le linee-guida del contratto di servizio che avrà una durata di 5 anni.

L'approvazione è stata preceduta – il 3 febbraio 2014 nel corso di una seduta congiunta delle commissioni consiliari II, IV e VII – dall'illustrazione da parte del consiglio di amministrazione di Insula delle azioni di riposizionamento attuate nel 2012-2013.

Dopo tale seduta, le commissioni si sono nuovamente riunite per proseguire il dibattito anche attraverso la convocazione del collegio sindacale del Comune di Venezia.

In tale fase, il lavoro istruttorio è stato condotto dall'assessorato ai Lavori pubblici e dalla direzione Società partecipate del Comune di Venezia, ai quali Insula ha offerto il proprio supporto.

Restano da definire i dettagli del contratto di servizio, la cui approvazione è invece di competenza della Giunta.

# Relazione sulle prospettive economico-finanziarie

Nelle precedenti relazioni, inserite nei bilanci 2011 e 2012, veniva precisato che la contrazione delle risorse finanziarie ed economiche che sta interessando il Comune di Venezia avrebbe di fatto impedito, se non fortemente limitato, il proseguimento delle attività caratteristiche di Insula, così come impostate fino a quel momento. In particolare, nella relazione allegata al bilancio 2012 si evidenziava, per il triennio 2013-2015, una situazione sicuramente molto squilibrata, rispetto alla quale il consiglio di amministrazione – di concerto con il socio di maggioranza – avrebbe fornito una proposta correttiva per raggiungere il pareggio operativo entro il triennio.

Coerentemente a quanto sopra affermato, le azioni intraprese nel 2013 hanno senza dubbio corretto in maniera decisiva il pericoloso trend degli anni scorsi. A partire dal presente bilancio e per quelli successivi, come illustrato nella tabella 7, è evidenziabile il pareggio operativo della società che sarà raggiunto consolidando e rinforzando: la riduzione dei costi di struttura e l'efficientamento dell'organizzazione, l'acquisizione del ramo lavori pubblici di Avm, l'acquisizione di un consistente portafoglio lavori da parte del Comune, il rafforzamento delle sinergie avviate con il socio Veritas, la sottoscrizione della nuova convenzione che individua e remunera importanti servizi che Insula svolge nei confronti del Comune e quantifica un minimo di trasferimenti utili a garantire la redditività sufficiente a coprire i costi del settore dedicato ai lavori pubblici.

Per il triennio a venire, la società lavorerà per incrementare il portafoglio lavori nei confronti delle altre società del gruppo del Comune di Venezia, anche grazie a operazioni analoghe a quelle dall'ampliamento della base societaria di Insula con l'ingresso di Avm. Non trascurabile sarà, inoltre, il fattore città metropolitana che potrà sicuramente aprire importanti opportunità nel nuovo assetto territoriale con la rivisitazione delle competenze dei soggetti (soci di Insula) che opereranno nel nuovo e più ampio territorio.

La tabella di seguito esposta riassume l'ipotesi dell'evoluzione economica societaria per il triennio 2014-2016. Tale ipotesi si fonda sul presupposto che il Comune di Venezia, a seguito dei principi sanciti nella delibera di approvazione delle linee guida della nuova convenzione (marzo 2014), trasferisca un quantitativo di finanziamenti nell'ordine dei 25/30 milioni di euro l'anno, oltre alla conferma di tutte le attività di servizio quali locazioni, riscossioni, condoni, sottosuolo, gittamento ponti, gestioni condominiali. Oltre a ciò sono confermate le collaborazioni con le altre società del gruppo, a livello sia di servizi commissionati a Insula, sia di sinergie nella condivisione dei servizi societari e conseguentemente dei costi.

Al di là delle immediate prospettive economiche e finanziarie della società, vale la pena sottolineare che le specializzazioni e le flessibilità di servizi strumentali forniti da Insula al Comune di Venezia non sono valori da dissipare. Per quanto l'ordinamento evolva verso una sostanziale, quanto cieca, dismissione delle società partecipate degli enti locali, resta nelle mani di amministratori capaci, lungimiranti e responsabili la decisione di comprendere che la specialità di Venezia merita ancora ogni cura affinché possa essere mantenuto e salvaguardato quel grande patrimonio pubblico costituito dalla città in sé. Tale patrimonio necessita di cultura, conoscenze, sensibilità e competenze che, almeno in parte, Insula possiede e che disperdere si rivelerebbe dannoso.

■ **TABELLA 7**

Conto economico di previsione a struttura di bilancio per gli anni 2014-2016 (valori in euro).

Descrizione	previsione 2014	previsione 2015	previsione 2016
<b>valore complessivo della produzione</b>	<b>23.514.852</b>	<b>24.619.852</b>	<b>25.512.352</b>
costi per materie prime e di consumo	15.000	15.000	15.000
costi per servizi	19.289.422	20.194.595	21.145.026
costi per il godimento di beni di terzi	430.000	430.000	430.000
costi per il personale	3.510.000	3.615.300	3.615.300
ammortamenti e svalutazioni	200.000	200.000	200.000
oneri diversi di gestione	60.000	60.000	60.000
<b>totale costi della produzione</b>	<b>23.504.422</b>	<b>24.514.895</b>	<b>25.465.326</b>
<b>differenza tra valore e costo della produzione</b>	<b>10.430</b>	<b>104.958</b>	<b>47.027</b>
proventi e oneri finanziari	50.000	50.000	50.000
<b>risultato prima delle imposte</b>	<b>60.430</b>	<b>154.958</b>	<b>97.027</b>

# Gestione economica, finanziaria e patrimoniale

Il 2013 è stato un anno che ha visto notevoli modifiche a livello operativo e organizzativo e nel quale si sono consolidate importanti novità per le attività aziendali.

Possiamo a tutti gli effetti dire che il 2013 è stato l'anno in cui la società ha virato in maniera importante, concretizzando una serie di operazioni che hanno consentito e consentiranno il ritorno all'operatività in efficienza e in equilibrio.

Queste novità hanno riguardato molteplici fronti, in particolare: l'assetto societario e organizzativo interno, i soggetti che hanno affidato e che affideranno incarichi operativi, il portafoglio affidamenti da parte del Comune e il rinnovo della convenzione conclusosi nel marzo 2014.

Per quanto riguarda l'assetto societario, nel 2013 c'è stato l'ingresso nella compagine azionaria della holding Avm. Inoltre sono state avviate le procedure per la cessione della quota azionaria della Regione Veneto alla società immobiliare del Comune di Venezia Ive srl, che dovrebbe concretizzarsi nei primi mesi del 2014.

La conseguenza di ciò è stato l'avvio di un'importante serie di interventi a favore di questi soggetti e da loro controllati (ricordiamo che Avm è la holding a cui fanno capo tutte le società della mobilità veneziana, Actv e Pmv). Interventi che in gran parte si sono concretizzati in *servizi* professionali specifici e funzionali alle esigenze individuate dei diversi committenti. Pertanto, il margine generato dalle attività di prestazioni di servizi è stato nel 2013 di 2.683 migliaia di euro contro i 1.586 migliaia di euro del 2012.

Il 2013 è stato l'ultimo anno di vigenza della convenzione definita "ponte", siglata nel 2012 e rinnovata di un anno per il 2013. Infatti, nel mese di marzo il Consiglio comunale ha approvato la delibera che definisce le linee guida della nuova convenzione che darà respiro quinquennale alle attività societarie. Oltre alla durata prolungata, che permetterà di programmare le attività societarie con maggiore stabilità, le linee guida approvate hanno confermato l'aliquota che definisce la remunerazione utile alla copertura delle attività societarie nel 14%. Remunerazione che tuttavia dovrà garantire la copertura dei costi societari in base a un volume minimo di finanziamenti. A supporto di tale principio sono stati definiti e qualificati i servizi che la società potrà svolgere oltre alla caratteristica attività di realizzazione degli interventi. Nella loro definizione è stato anche sancito un valore calibrato in base alle risorse che la società vi dedica.

Pertanto, se da un lato viene confermata una remunerazione ridotta del 14% che va a gravare sui quadri economici degli interventi (rispetto alla precedente del 22%), dall'altra sono state definite tutte le attività che la società svolge (e che nel quadro economico dell'intervento non troveranno spazio) e qualificate con una remunerazione specifica e separata. Si rammenta che Insula studia, progetta e appalta i lavori e gli interventi mediante gare pubbliche. Ne dirige i lavori, ne coordina la sicurezza e i collaudi e/o assiste il Comune in attività specialistiche analoghe.

Importante, inoltre, è stato l'importo degli affidamenti da parte del Comune di Venezia, che nel corso del 2013 ha raggiunto quasi i 45 milioni di euro di portafoglio (alcuni comunque provenienti dai programmi opere precedenti), invertendo in maniera evidente la tendenza che si era consolidata negli anni precedenti dove i trasferimenti sono andati diminuendo (nel 2012 meno di 8 milioni di euro).

Se nel 2011, sul complessivo margine di contribuzione generato dall'azienda, utile alla copertura dei costi fissi di funzionamento, circa il 37% proveniva da attività diverse dalla produzione per interventi caratteristici finanziati dal Comune di Venezia, questo dato nel 2012 si assestava al 42% e a conferma del trend nel 2013 spicca al 47%. Tendenza, questa, che dimostra come la società abbia avuto la capacità di trovare quasi la metà dei margini necessari alla sua sopravvi-

venza in attività differenti o collaterali rispetto a quelle che avevano giustificato la sua nascita anni orsono (oltre che la contrazione di costi).

Per quanto attiene la redditività della produzione, possiamo affermare che gli interventi sono stati qualitativamente migliori rispetto all'anno scorso. Se rispetto al 2012 l'incremento della produzione è stato del 5,6%, la redditività si è dimostrata più favorevole. Questo perché sono state svolte molte attività tecniche e *service* di vario tipo, anche a favore di soggetti differenti dal Comune di Venezia, dove il valore della produzione è generato quasi esclusivamente dall'impiego di risorse specialistiche interne.

Detto questo e spostando l'analisi sui costi della struttura, si osserva che il consolidato dei costi di struttura delle società Edilveneziana e Insula ante fusione nel 2008 era di 8,7 milioni di euro. Il presente consuntivo si assesta sui 5,8 milioni di euro, con una riduzione complessiva in questo arco temporale del 33%. Se consideriamo i minori costi a seguito del personale transitoriamente distaccato, lo stesso dato si assesta a 5,1 milioni di euro con una riduzione di circa il 41%. Tutto questo garantendo allo stesso numero di dipendenti presenti al momento della fusione il mantenimento occupazionale presso la società o presso altra società del Gruppo (ad eccezione di chi ha lasciato la società nel 2012/2013).

Passando all'analisi dei volumi complessivi di produzione, nel 2013 si è invertito il trend di decremento che ormai era stata una costante dal 2009, anno della fusione. Difatti, i ricavi aziendali sono saliti del 5,8% rispetto al 2012, con l'ipotesi di un ulteriore incremento nel 2014 visto il consistente portafoglio interventi assegnato nell'ultimo quadrimestre del 2013.

I risultati economici conseguiti nel 2013 sono esposti nel prospetto seguente (tabella 8), dove sono riportate anche le variazioni in termini assoluti e percentuali riferite ai valori dell'esercizio precedente.

Il valore della produzione del 2013 è stato di 19.074 migliaia di euro, che rispetto al 2012 è migliorativo del 5,8%, se consideriamo il dato in tale anno al netto della plusvalenza sulla cessione di palazzo Ziani che era stata pari a 2.404 migliaia di euro (in tabella 8 la plusvalenza è riclassificata nei proventi straordinari). Di tale importo 15.229 migliaia di euro si riferiscono nel 2013 ad attività caratteristica su cantieri finanziati dal Comune di Venezia, dove per il 23% attiene ad attività su infrastrutture e viabilità, il 60% nell'edilizia e per il restante 16% a interventi manutentivi su alloggi Erp. La parte rimanente di valore della produzione pari a 3.845 migliaia di euro è proveniente da servizi o altre attività prestate a favore del Comune di Venezia o a società appartenenti al Gruppo.

#### ■ TABELLA 8

##### Conto economico riclassificato (in euro).

I numeri fra parentesi quadre [x] fanno riferimento alle voci del conto economico, redatto secondo lo schema indicato dal codice civile e riportato a p. 62.

descrizione	2013	2012	variazione assoluta 2013-2012	variazione %
<b>produzione</b> [1, 3, 5]	<b>19.074.280</b>	<b>18.023.978</b>	<b>1.050.302</b>	<b>5,8%</b>
costi per acquisizioni esterne [6, 7, 8, 14]	(14.775.970)	(15.324.668)	548.698	-3,6%
<b>valore aggiunto</b>	<b>4.298.310</b>	<b>2.699.310</b>	<b>1.599.000</b>	<b>59,2%</b>
costi per il personale [9]	(4.047.574)	(4.316.417)	268.843	-6,2%
<b> margine operativo lordo</b>	<b>250.736</b>	<b>(1.617.107)</b>	<b>1.867.843</b>	<b>-115,5%</b>
ammortamenti e svalutazioni [10]	(266.288)	(349.170)	82.882	-23,7%
accantonamenti [12]	(71.775)	(166.548)	94.773	-56,9%
<b> margine operativo netto</b>	<b>(87.327)</b>	<b>(2.132.825)</b>	<b>2.045.498</b>	<b>-95,9%</b>
proventi finanziari netti e rettifiche di valore [16-17+18]	303.591	259.695	43.896	16,9%
proventi straordinari netti [20-21]	(4.469)	2.445.418	(2.449.887)	-100,2%
<b>risultato lordo</b>	<b>211.795</b>	<b>572.288</b>	<b>(360.493)</b>	<b>-63,0%</b>
imposte [22]	(168.201)	(233.050)	64.849	-27,8%
<b>risultato netto</b> [23]	<b>43.594</b>	<b>339.238</b>	<b>(295.644)</b>	<b>-87,1%</b>

I costi per le opere e i servizi appaltati al mercato ammontano a 14.776 migliaia di euro. Il valore aggiunto è stato di 4.298 migliaia di euro al quale si contrappongono costi per il personale per 4.048 migliaia di euro. Ne consegue un margine operativo lordo che ammonta a 251 migliaia di euro, con una rilevante inversione di tendenza rispetto al 2012.

È da sottolineare come nel 2013 l'inversione di tendenza del margine operativo lordo sia avvenuta a seguito della combinazione favorevole di tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione. In primis, all'incremento del valore della produzione è stato contrapposto un decremento dei costi per acquisizioni esterne. Questo in quanto la produzione è stata generata in maggior parte dalla vendita delle professionalità interne (*service*), senza ricorso all'approvvigionamento esterno. Allo stesso tempo c'è stata una diminuzione del costo del personale in quanto si è consolidato in diminuzione del numero dei dipendenti in carico all'azienda (vedi paragrafo Personale e organizzazione). Tale operazione è avvenuta attraverso aspettative (con effettivo minor costo in bilancio) e distacchi (costo compensato nel valore della produzione) con conseguente notevole alleggerimento delle funzioni.

Nella tabella sottostante sono evidenziati alcuni indicatori di efficienza produttiva. I dati di quest'anno evidenziano il cambio di scenario che nel corso del 2013 la società ha vissuto. Ossia, rispetto a un sostanziale mantenimento dei volumi di produzione del 2012 (+5,8%), c'è stato un notevole recupero della redditività della stessa. Questo in quanto le tipologie di attività che hanno composto il valore della produzione 2013 hanno visto un incremento delle attività di *service* tecnico, servizi a favore del Comune e altre attività diverse dal cantiere.

Da considerare che negli indicatori sottostanti non vengono considerati i distacchi (facendo riferimento a un numero medio dipendenti di 80 unità nel 2013). Se dovessimo rivedere gli indicatori al netto di questa classificazione (andando a rivedere anche i proventi derivanti da questo servizio prestato) troveremo un valore aggiunto e un margine di contribuzione per dipendente maggiori rispettivamente dell'11% e del 17% rispetto a quelli indicati nella tabella sottostante.

■ **TABELLA 9**  
Indicatori di efficienza produttiva (in euro).

descrizione	2013	2012	2011	2010	2009
valore aggiunto per dipendente	53.816	34.095	37.333	58.305	70.122
valore aggiunto modificato per tener conto del lavoro a progetto	53.816	34.095	37.804	58.825	70.305
margine di contribuzione per testa	75.059	56.672	56.046	86.983	97.288
incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione	22,5%	15,0%	14,2%	12,1%	12,6%

Tornando alla tabella del conto economico riclassificato (tabella 8), gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 266 migliaia di euro mentre gli accantonamenti ai fondi rischi sono pari a 72 migliaia di euro. Ne consegue un margine operativo netto di poco negativo, -87 migliaia di euro, a seguito degli accantonamenti effettuati, comunque inferiori rispetto al 2012.

La gestione finanziaria del 2013 ha generato un flusso finanziario netto positivo di 304 migliaia di euro. Tale importo, raffrontato con il dato dell'anno scorso, è migliorato di 43 mila euro esclusivamente a seguito dell'incremento degli interessi attivi generati dalla gestione della liquidità.

I proventi straordinari netti sono pari a -4 mila euro, con una diminuzione di 2.449 rispetto al 2012. Nell'importo del 2012, pari a euro 2.445 mila, erano inclusi 2.404 mila euro derivanti dalla plusvalenza a seguito dell'alienazione di palazzo Ziani.

Ne deriva un risultato lordo positivo di 212 migliaia di euro sul quale gravano 168 migliaia di euro di imposte. Il risultato netto è quindi positivo e ammonta a 44 migliaia di euro.



Il cash flow, inteso come sommatoria tra il risultato netto e i costi non finanziari e rappresentante la capacità della gestione aziendale di produrre reddito operativo, risulta pari a 393 migliaia di euro, con uno scostamento in negativo rispetto al 2012 di 487 migliaia di euro. Il dato 2012 risulta a tutti gli effetti viziato dalla cessione di palazzo Ziani, mentre il dato 2013 fa riferimento a un valore costruito con la gestione operativa societaria senza alcun ricorso a operazioni straordinarie. Come si può vedere anche dal rendiconto finanziario, l'anno 2013 ha assorbito parecchie risorse anche rispetto all'anno precedente. Questo in quanto si è avuto un decremento delle disponibilità liquide a sostanziale mantenimento della produzione del 2012 con conseguente assorbimento delle risorse derivanti dalla gestione operativa.

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

Per quanto riguarda la situazione patrimoniale della società, si impenna ulteriormente l'indice relativo al rapporto tra il capitale netto e i debiti a medio/lungo termine da un lato e l'importo delle immobilizzazioni operative (ossia escluse le partecipazioni aventi natura finanziaria) dall'altro (209,7); questo in quanto le attività immobilizzate sono state quasi annullate al 31 dicembre 2013 e quindi ampiamente finanziate dal capitale permanente. Tale indicatore, inoltre, oltre a scontare il quasi azzeramento delle attività immobilizzate societarie, è influenzato dalle quote di mutuo a lungo termine sottoscritte per il finanziamento della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio e dell'ex istituto Stefanini a Mestre. Escludendo tali quote (in quanto mutui erogati per la realizzazione di lavori in corso su ordinazione) l'indicatore sarebbe pari a 29,0 (comunque elevato).

Per quanto riguarda gli indicatori di dipendenza finanziaria, si segnala che l'indice relativo ai mezzi di terzi sul totale impieghi è sostanzialmente invariato rispetto al 2012 (1,0). Ugualmente per l'indice di disponibilità (rapporto tra l'attivo a breve e le passività correnti), invariato dal 2012 (1,7). Va rilevato che nella costruzione di questo indice sono stati esclusi i crediti esigibili oltre l'anno verso controllante che derivano dalla conclusione nell'esercizio di alcuni interventi finanziati con i mutui pluriennali garantiti dal Comune di Venezia. Scorporando dall'attivo e dal passivo a breve le rimanenze e i debiti verso la controllante per acconti emessi (che rappresentano delle partite parzialmente compensabili e aventi più natura contabile che di effettivo debito/credito), l'indice di disponibilità sale nel 2013 a 1,8. Va inoltre considerato che le disponibilità liquide presenti a fine anno sono parzialmente dedicate al pagamento degli interventi finanziati con i citati mutui pluriennali e comunque in diminuzione rispetto al 2012 vista l'ultimazione di buona parte dei lavori per parte degli interventi in questione.

Permane la situazione di carenza di liquidità dell'amministrazione comunale soprattutto in conseguenza dei vincoli del patto di stabilità. L'amministrazione comunale nel 2013 – e diversamente dal 2012 – ha potuto liquidare autonomamente durante l'anno grazie al decreto “sblocco pagamenti”, mentre verso la fine del 2013 è ricorso a una cessione di crediti per 4,5 milioni di euro. Volume di pagamenti che comunque è risultato inferiore alle esigenze societarie dell'anno.

Analizzando gli indici di indebitamento della società, il rapporto fra patrimonio netto e debiti onerosi rimane come per il 2012 a 0,1 e ugualmente il rapporto fra debiti onerosi e capitale investito, che si assesta all'89%, sostanzialmente non subisce variazioni rispetto all'anno precedente. Questo in quanto nel corso del 2013 non ci sono state operazioni particolari che hanno inciso sugli aggregati interessati a questi rapporti. Solamente il patrimonio netto è leggermente migliorato a seguito dell'utile realizzato nel 2013, passando da 4.515 mila euro alla fine del 2011 a 4.558 a fine 2013. Poiché il capitale sociale è pari a 3.706 mila euro, residuano riserve per 852 mila euro.

La posizione finanziaria netta è a debito per 27.550 mila euro (23.462 nel 2012). La decrescita deriva in particolare dalla diminuzione del circolante finanziario a seguito della diminuzione delle disponibilità vincolate e destinate agli interventi finanziati con mutui.

La redditività sul capitale investito è prossima allo zero, con un deciso miglioramento rispetto al 2012 e agli anni precedenti. Bisogna andare indietro al 2009 prima di ritrovare un dato positivo, in quanto da lungo tempo ormai la il margine operativo netto era in negativo.

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 con i mutui per la parte dei costi non ancora sostenuti. Vista la natura degli emittenti dei titoli /controparti, si ritiene minimo il rischio di insolvenza del debitore e di illiquidità e quindi non necessario ricorrere a strumenti di copertura.

Per quanto riguarda l'indebitamento finanziario, permane elevata la dimensione dei finanziamenti a lungo termine, ossia i mutui contratti per l'esecuzione di alcune opere da realizzare sul territorio (interamente garantiti da fidejussione del Comune di Venezia). In tutti i casi si tratta di finanziamento a tasso fisso per i quali non sussiste un rischio tasso in quanto gli oneri finanziari sono contrattualmente riaddebitati all'amministrazione comunale. Per quanto riguarda i finanziamenti bancari a breve (con la forma tecnica dell'anticipo su fatture), si precisa che sono stati tutti azzerati nel corso del 2012 e mantenuti allo stesso livello per tutto il 2013.

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

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

Una consistente quota di crediti verso clienti è relativa alla dilazione di pagamento concessa a Venis spa, con la vendita di palazzo Ziani che ha onorato nel 2013 i pagamenti pattuiti. Anche in questo caso, si considera remoto il rischio di insolvenza sia perché la società è controllata dal Comune stesso, sia in quanto il credito è assistito da ipoteca legale.

All'opposto, come già descritto, è concreto il rischio di flussi di pagamento discontinui a causa dei problemi temporanei di liquidità dell'ente controllante.

■ **TABELLA 10**  
Cash flow (in euro).

descrizione	2013	2012	variazione assoluta 2013-2012	variazione % 2013-2012
risultato netto	43.594	339.238	(295.644)	(87,1)
ammortamenti e svalutazioni	266.288	349.170	(82.882)	(23,7)
accantonamento fondi	71.775	166.548	(94.773)	(56,9)
accantonamento trattamento di fine rapporto	11.274	24.681	(13.407)	(54,3)
<b>Totale</b>	<b>392.931</b>	<b>879.637</b>	<b>(486.706)</b>	<b>(55,3)</b>

■ **TABELLA 11**  
Situazione patrimoniale riclassificata in base alla struttura finanziaria (in euro).

attività	2013	2012
immobilizzazioni materiali	178.638	210.835
immobilizzazioni immateriali	31.746	137.683
immobilizzazioni finanziarie	259.097	304.984
<b>totale attivo immobilizzato</b>	<b>469.481</b>	<b>653.502</b>
rimanenze di magazzino	48.525.863	46.169.377
crediti operativi	33.220.495	33.177.429
<b>totale attivo circolante operativo</b>	<b>81.746.358</b>	<b>79.346.806</b>
crediti e attività finanziarie	1.175.468	1.153.097
disponibilità liquide	10.804.501	16.158.137
<b>totale attivo circolante finanziario</b>	<b>11.979.969</b>	<b>17.311.234</b>
<b>totale attivo</b>	<b>94.195.808</b>	<b>97.311.542</b>
passività e patrimonio netto	2013	2012
<b>patrimonio netto</b>	<b>4.558.902</b>	<b>4.515.307</b>
fondo imposte differite	27.511	38.585
fondo rischi e oneri	500.731	613.178
fondo Tfr	831.026	764.757
debiti operativi	48.746.802	50.606.458
<b>totale passivo di terzi operativo</b>	<b>50.106.070</b>	<b>52.022.978</b>
debiti finanziari a medio lungo	38.242.753	39.530.836
debiti finanziari a breve	1.288.083	1.242.421
<b>totale passivo di terzi finanziario</b>	<b>39.530.836</b>	<b>40.773.257</b>
<b>totale passivo</b>	<b>94.195.808</b>	<b>97.311.542</b>

■ **TABELLA 12**  
Situazione patrimoniale riclassificata in base al grado di liquidità (in euro).

Attività	2013	2012
capitale circolante netto	36.263.104	35.176.554
attività immobilizzate	7.362.837	9.565.506
ratei e risconti attivi	68.635	140.948
<b>Totale</b>	<b>43.694.576</b>	<b>44.883.008</b>
Passività	2013	2012
passività a M/L termine	39.101.290	40.334.178
patrimonio netto	4.558.902	4.515.307
ratei e risconti passivi	34.384	33.523
<b>Totale</b>	<b>43.694.576</b>	<b>44.883.008</b>

■ **TABELLA 13**  
Indicatori finanziari.

Indicatore	2013	2012	2011	2010
patrimonio netto + debiti a medio lungo / totale immob. operativi netti	209,7	130,1	11,6	7,8
passivo di terzi / totale impieghi	1,0	1,0	1,0	0,9
attività a breve / passività a breve	1,7	1,7	1,5	1,3
dilazione media clienti	381	334	395	211
dilazione media fornitori	261	226	249	179
patrimonio netto / debiti onerosi	0,1	0,1	0,1	0,2
debiti onerosi / capitale investito	89,6%	90,0%	91,5%	81,5%
marginale operativo netto / totale capitale investito	-0,2%	-4,5%	-5,3%	-2,4%

■ **TABELLA 14**  
Indicatori economico patrimoniali (in migliaia di euro).

Indicatore	2013	2012	2011	2010
valore della produzione	19.074	18.024	20.944	38.275
valore aggiunto	4.298	2.699	2.968	4.635
marginale operativo lordo	250	-1.617	-1.623	-106
marginale operativo netto	-87	-2.133	-2.290	-860
ammortamenti e svalutazioni	266	349	375	521
cash flow	393	880	-1.746	148
risultato d'esercizio	43	339	-2.437	-629
patrimonio netto	4.559	4.515	4.176	6.613
posizione finanziaria	-27.550	-23.462	-26.460	-24.672
totale attivo immobilizzato	469	653	4.584	4.897
capitale circolante op. netto	32.999	28.740	27.456	27.837
debiti onerosi	39.531	40.773	45.320	29.381

# Proposte in merito alle deliberazioni sul bilancio al 31 dicembre 2013

Signori azionisti,  
in relazione a quanto esposto precedentemente e nel bilancio di seguito dettagliato, Vi proponiamo:

- di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013 che chiude con un utile netto di 43.594 euro e la relativa relazione sulla gestione;
- di destinare 2.180 euro a riserva legale, pari al 5% dell'utile netto;
- di destinare 41.414 euro a riserva facoltativa.

il Consiglio di amministrazione

*Venezia, 31 marzo 2014*



# Bilancio al 31 dicembre 2013

# Stato patrimoniale (in euro)

## Attivo

		31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
<b>[A] crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>[A]</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>[B] immobilizzazioni</b>			
<b>I immobilizzazioni immateriali</b>		<b>31.746</b>	<b>137.683</b>
[3] diritti di brevetto industriale e diritti di utiliz. opere d'ingegno		23.471	87.062
[7] altre		8.275	50.621
<b>II immobilizzazioni materiali</b>		<b>178.638</b>	<b>210.835</b>
[4] altri beni		178.638	210.835
<b>III immobilizzazioni finanziarie</b>		<b>259.097</b>	<b>304.984</b>
[1] partecipazioni			
d) altre imprese		75.000	126.640
[2] crediti			
d) verso altri			
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		184.097	178.344
<b>totale immobilizzazioni</b>	<b>[B]</b>	<b>469.481</b>	<b>653.502</b>
<b>[C] attivo circolante</b>			
<b>I rimanenze</b>			
[3] lavori in corso su ordinazione		48.330.818	45.823.826
[5] acconti		195.044	345.551
<b>Totale</b>		<b>48.525.862</b>	<b>46.169.377</b>
<b>II crediti</b>			
[1] verso clienti		6.708.608	7.955.997
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		3.258.608	3.355.997
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		3.450.000	4.600.000
[4] verso controllanti		22.281.727	24.335.101
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		18.668.086	19.851.691
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		3.613.641	4.483.410
[4bis] crediti tributari		555.324	155.300
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		555.324	155.300
[4ter] imposte anticipate		14.044	25.118
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		14.044	25.118
[5] verso altri		3.592.158	564.965
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		3.578.346	558.027
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		13.812	6.938
<b>Totale</b>		<b>33.151.861</b>	<b>33.036.481</b>
<b>III attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		<b>1.175.468</b>	<b>1.153.097</b>
[6] altri titoli		1.175.468	1.153.097
<b>IV disponibilità liquide</b>			
[1] depositi bancari e postali		10.804.157	16.157.725
[3] denaro e valori in cassa		344	412
<b>Totale</b>		<b>10.804.501</b>	<b>16.158.137</b>
<b>totale attivo circolante</b>	<b>[C]</b>	<b>93.657.692</b>	<b>96.517.092</b>
<b>[D] ratei e risconti</b>	<b>[D]</b>	<b>68.635</b>	<b>140.948</b>
– ratei e altri risconti		68.635	140.948
<b>totale attivo</b>	<b>[A+B+C+D]</b>	<b>94.195.808</b>	<b>97.311.542</b>
<b>conti d'ordine</b>		<b>196.116</b>	<b>195.791</b>
– impegni		–	–
– beni di terzi		196.116	195.791



# Stato patrimoniale (in euro)

## Passivo

		31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
<b>[A] patrimonio netto</b>			
I. Capitale		3.706.000	3.706.000
II. riserva sopraprezzo azioni		55.076	55.076
III. riserve di rivalutazione		–	–
IV. riserva legale		431.955	414.993
V. riserve statutarie		–	–
VI. riserva per azioni proprie in portafoglio		–	–
VII. altre riserve		322.277	–
– riserva facoltativa	322.276	–	–
– avanzo di concambio	–	–	–
– riserva per arrotondamento euro	1	–	–
VIII. utile (perdita) a nuovo		–	–
IX. utile (perdita) dell'esercizio		43.594	339.238
<b>totale patrimonio netto</b>	<b>[A]</b>	<b>4.558.902</b>	<b>4.515.307</b>
<b>[B] fondi per rischi e oneri</b>			
[2] per imposte		43.059	54.133
[3] altri		485.183	597.630
<b>totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>[B]</b>	<b>528.242</b>	<b>651.763</b>
<b>[C] trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>[C]</b>	<b>831.026</b>	<b>764.757</b>
<b>[D] debiti</b>			
[4] debiti verso banche		39.530.836	40.773.257
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	1.288.083	–	1.242.421
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo	38.242.753	–	39.530.836
[7] debiti verso fornitori		11.824.310	11.830.320
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	11.824.310	–	11.830.320
[11] debiti verso controllanti		35.179.284	37.020.347
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	35.179.284	–	37.020.347
[12] debiti tributari		1.090.846	1.006.858
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	1.090.846	–	1.006.858
[13] debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		260.937	305.943
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	260.937	–	305.943
[14] altri debiti		357.041	409.467
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	357.041	–	409.467
<b>totale debiti</b>	<b>[D]</b>	<b>88.243.254</b>	<b>91.346.192</b>
<b>[E] ratei e risconti</b>	<b>[E]</b>	<b>34.384</b>	<b>33.523</b>
– ratei e altri risconti		34.384	33.523
<b>totale passivo</b>	<b>[A+B+C+D+E]</b>	<b>94.195.808</b>	<b>97.311.542</b>
<b>conti d'ordine</b>		<b>196.116</b>	<b>195.791</b>
– impegni		–	–
– beni di terzi		196.116	195.791

# Conto economico (in euro)

		31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
<b>[A] valore della produzione</b>			
[1] ricavi delle vendite e delle prestazioni		15.175.089	31.423.314
[3] variazioni dei lavori in corso su ordinazione		2.506.992	(13.982.296)
[5] altri ricavi e proventi		1.392.199	2.987.115
– contributi in conto esercizio		–	–
– altri		1.392.199	2.987.115
<b>totale valore della produzione [A]</b>		<b>19.074.280</b>	<b>20.428.133</b>
<b>[B] costi della produzione</b>			
[6] per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		11.129	13.329
[7] per servizi		14.207.945	14.802.340
[8] per godimento di beni di terzi		374.639	381.504
[9] per il personale		4.047.574	4.316.417
a) salari e stipendi	2.899.682		3.063.303
b) oneri sociali	898.566		987.133
c) trattamento di fine rapporto	245.514		253.193
e) altri costi	3.812		12.788
[10] ammortamenti e svalutazioni		266.289	349.170
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	106.015		108.093
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	78.761		208.777
d) svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	81.513		32.300
[12] accantonamenti per rischi		71.775	166.548
[14] oneri diversi di gestione		182.255	127.495
<b>totale costi della produzione [B]</b>		<b>19.161.606</b>	<b>20.156.803</b>
<b>differenza tra valore e costi della produzione [A-B]</b>		<b>(87.326)</b>	<b>271.330</b>
<b>[C] proventi e oneri finanziari</b>			
[15] proventi da partecipazioni		4.688	–
– da altre imprese	4.688		–
[16] altri proventi finanziari		2.047.086	2.197.409
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.753		5.418
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	22.370		52.635
d) proventi diversi dai precedenti	2.018.963		2.139.356
– da controllanti	1.714.081		1.764.298
– da altri	304.882		375.058
[17] interessi e altri oneri finanziari		(1.748.183)	(1.937.714)
– verso altri	(1.748.183)		(1.937.714)
<b>totale proventi e oneri finanziari [C=16-17]</b>		<b>303.591</b>	<b>259.695</b>
<b>[E] proventi e oneri straordinari</b>			
[20] proventi		7.657	81.043
– altri	7.657		81.043
[21] oneri		(12.127)	(39.780)
– altri	(12.127)		(39.780)
<b>totale delle partite straordinarie [E=20-21]</b>		<b>(4.470)</b>	<b>41.263</b>
<b>risultato prima delle imposte [A-B+C+D+E]</b>		<b>211.795</b>	<b>572.288</b>
<b>[22] imposte sul reddito dell'esercizio</b>		<b>168.201</b>	<b>233.050</b>
a) imposte correnti	168.201		233.050
b) imposte differite	(11.075)		1.109.722
c) imposte anticipate	11.075		(1.109.722)
<b>utile (perdita) dell'esercizio</b>		<b>43.594</b>	<b>339.238</b>

# Rendiconto finanziario (in migliaia di euro)

		31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
utile (perdita) di esercizio		44	339
ammortamenti e svalutazioni		267	349
(plusvalenze)/minusvalenze		–	(2.403)
accantonamenti		183	189
(utilizzo fondi/rilasci)		(240)	(176)
<b>flusso di cassa dell'attività operativa</b>			
<b>ante variazioni di capitale circolante</b>	<b>[A]</b>	<b>254</b>	<b>(1.702)</b>
variazioni di capitale circolante			
Rimanenze		(2.357)	13.794
crediti commerciali e diversi iscritti nel capitale circolante		(196)	(3.809)
ratei e risconti attivi		73	29
debiti commerciali e diversi non finanziari		(1.861)	(11.329)
ratei e risconti passivi		–	(1)
<b>totale variazioni di capitale circolante</b>	<b>[B]</b>	<b>(4.341)</b>	<b>(1.316)</b>
<b>flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	<b>[C=A+B]</b>	<b>(4.087)</b>	<b>(3.018)</b>
Investimenti			
immobilizzazioni immateriali		–	(11)
immobilizzazioni materiali		(48)	(46)
Partecipazioni		–	–
Disinvestimenti			
immobilizzazioni immateriali		–	–
immobilizzazioni materiali		–	6.078
Partecipazioni		52	–
<b>flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	<b>[D]</b>	<b>4</b>	<b>6.021</b>
versamento soci per capitale sociale		–	–
variazione netta crediti finanziari		(6)	(5)
variazione netta debiti finanziari		(1.242)	(4.547)
variazione altre attività finanziarie		(22)	424
<b>flusso di cassa generato (assorbito) da attività di finanziamento</b>	<b>[E]</b>	<b>(1.270)</b>	<b>(4.128)</b>
<b>flusso di cassa netto del periodo</b>	<b>[F=C+D+E]</b>	<b>(5.353)</b>	<b>(1.125)</b>
<b>disponibilità liquide a inizio del periodo</b>	<b>[G]</b>	<b>16.158</b>	<b>17.283</b>
<b>disponibilità liquide a fine del periodo</b>	<b>[H]</b>	<b>10.805</b>	<b>16.158</b>
<b>incremento disponibilità</b>	<b>[I=H-G]</b>	<b>(5.353)</b>	<b>(1.125)</b>



A large yellow bracket graphic, consisting of a vertical line on the left and two horizontal lines at the top and bottom, both with rounded ends, framing the text.

# Nota integrativa

# Redazione, struttura e contenuto del bilancio

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

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

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

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

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

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

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

# Principi contabili e criteri di valutazione

## **Immobilizzazioni immateriali**

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

I costi sostenuti per il software acquistato all'esterno sono ammortizzati in tre anni a quote costanti; in cinque anni a quote costanti nel caso del sistema gestionale integrato, che oltre alle licenze a tempo indeterminato comprende i costi relativi allo studio e alla realizzazione personalizzata del sistema.

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

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

I costi aventi utilità pluriennale sono iscritti con il consenso del Collegio sindacale e ammortizzati in cinque anni a quote costanti.

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

## **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione, compresi gli oneri accessori.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti, sulla base di aliquote tecnico-economiche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni.

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

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

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

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



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

cespiti	aliquote %
attrezzatura per indagini	15
costruzioni leggere	20
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	15
arredamento	15
mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12
macchine d'ufficio elettromec. ed elettroniche	20
autovetture motoveicoli e simili	20
beni di modico valore	100

### Immobilizzazioni finanziarie

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

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

### Rimanenze

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

- le commesse di durata ultrannuale sono valutate secondo il criterio della percentuale dello stato di avanzamento. Nella fattispecie, la percentuale di avanzamento è determinata in base al rapporto tra i costi sostenuti alla data di bilancio e i costi totali stimati di commessa e quindi rapportata al totale dei ricavi stimati di commessa. Solo per le commesse affidate nel 2013, si è affinato la suddetta metodologia determinando la percentuale di avanzamento come rapporto fra i costi interni del personale sostenuti sul totale dei costi interni stimati; tale percentuale è poi applicata al valore aggiunto complessivo della commessa a cui si sommano gli altri costi sostenuti per ottenere l'avanzamento alla data del bilancio. A ciò si è giunti in considerazione del fatto che per le commesse in oggetto, il rapporto fra costi interni del personale sostenuti sul totale dei costi stimati meglio rappresenta la formazione del margine della commessa, margine che infatti riflette il valore creato dal personale impegnata nelle attività di progettazione, direzione lavori, coordinamento di sicurezza. Gli interventi affidati nel 2013 infatti hanno un elevato contenuto delle attività di ingegneria (interamente svolta dal personale della società) e la realizzazione della fase progettuale si è concentrato tutta in un ristretto lasso temporale (l'ultimo trimestre dell'anno) rendendo evidente che il valore creato per la società risiede proprio nell'attività svolta dal personale. Anche in termini contrattuali, le attuali modalità di remunerazione e quelle previste dalla nuova convenzione che prevedono il riconoscimento, all'interno di una percentuale di remunerazione della società onnicomprensivo in diminuzione rispetto al passato, del valore delle diverse attività di ingegneria da realizzare, giustificano l'approccio evidenziato. Approccio che pertanto permette una valorizzazione delle rimanenze che si approssima alla valutazione effettuata in base ai corrispettivi frazionati del contratto nelle sue componenti;
- gli acconti corrisposti dal committente in corso d'opera sulla base degli stati di avanzamento certificati sono contabilizzati tra i ricavi essendo certo il corrispettivo fatturato;
- gli acconti corrisposti dal committente in corso d'opera in modo svincolato dagli stati di avanzamento certificati sono contabilizzati fra i debiti alla voce [D] 6 acconti o [D] 11 debiti verso controllanti nel caso in cui il committente sia il Comune di Venezia;
- le commesse di durata inferiore ai 12 mesi sono valutate al costo.

### Crediti e debiti

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, ossia al valore nominale rettificato dal fondo di svalutazione per perdite presunte su crediti. I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

## **Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

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

## **Ratei e risconti**

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

## **Fondi per rischi e oneri**

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

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

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

## **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Rappresenta il debito maturato a tale titolo al 31 dicembre 2012 e la rivalutazione del debito stesso verso tutti i dipendenti in forza alla società alla fine dell'esercizio di bilancio, conformemente alle norme di legge e ai contratti di lavoro vigenti.

## **Ricavi e proventi – costi e oneri**

Sono esposti in bilancio secondo il principio della competenza economica, con rilevazione dei relativi ratei e risconti e nel rispetto del principio della prudenza. Sono iscritti al netto dei resi, degli abbuoni, degli sconti e delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

## **Imposte sul reddito dell'esercizio**

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

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

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

## **Arrotondamenti**

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

# Illustrazione delle principali voci dello stato patrimoniale

## Attivo

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

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

### [B] Immobilizzazioni migliaia di euro 469

#### I Immobilizzazioni immateriali migliaia di euro 31

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

voci di bilancio	consistenza iniziale			variazioni dell'esercizio						consistenza finale totale
	costo	valore ammortizzato	totale	acquisizioni capitalizzazioni	eliminazioni	trasferimenti	trasferimenti ammortamenti	ammortamenti	eliminazioni ammortamenti	
diritti di brev. industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno										
[3] Software	2.076	1.989	87	-	-	-	-	64	-	23
[7] altre										
costi pluriennali	194	156	38	-	-	-	-	38	-	-
migliorie su beni di terzi	32	20	12	-	-	-	-	4	-	8
<b>totale immobiliz. immateriali</b>	<b>2.302</b>	<b>2.165</b>	<b>137</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>106</b>	<b>-</b>	<b>31</b>

I software sono ammortizzati in 3 anni, tranne le licenze e i costi capitalizzati relativamente al sistema gestionale, che sono ammortizzati in 5 anni.

I costi pluriennali, relativi ai costi sostenuti per la fusione per incorporazione di Edilveneziana in Insula e iscritti con il consenso del Collegio sindacale, sono ammortizzati in cinque anni a rate costanti a partire dal 2009, anno di efficacia della fusione stessa. Con il 2013 termina l'ammortamento dei costi in oggetto.

Le migliorie su beni di terzi si riferiscono a costi sostenuti per gli adeguamenti alle esigenze aziendali effettuati negli anni precedenti alle sedi operative in locazione (cablaggi, trasmissione dati, condizionamento, nuovi spazi interni ecc.) e l'ammortamento è effettuato considerando il periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo.

#### II Immobilizzazioni materiali migliaia di euro 178

Le immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2013 sono pari a migliaia di euro 178. Le movimentazioni delle voci in esame sono evidenziate nel prospetto successivo:

voci di bilancio	consistenza iniziale			acquisizioni	cess. e radiazioni	variazione dell'esercizio				consistenza finale			
	costo	valore ammortizzato	totale			Trasferimenti costo storico	trasferimenti ammortamenti.	ammortamenti	decrem. fondo	valore lordo	fondo amm.to	totale	
[2] impianti e macchinari													
impianti e macch. specifici	54	54	—	—	—	—	—	—	—	—	54	54	—
costruzioni leggere	1.497	1.497	—	—	—	—	—	—	—	—	1.497	1.497	—
[4] altri beni													
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	19	18	1	—	—	—	—	—	—	—	19	18	1
arredamento	46	44	1	—	14	—	—	1	13	—	32	32	—
mobili e macchine ordinarie d'ufficio	462	388	76	19	31	—	—	21	31	—	450	378	72
mac. d'ufficio elettromec. ed elettroniche	1.428	1.295	133	29	133	—	—	57	133	—	1.324	1.219	105
beni di modico valore	29	29	—	—	—	—	—	—	—	—	29	29	—
<b>totale immobiliz. materiali</b>	<b>3.535</b>	<b>3.325</b>	<b>210</b>	<b>48</b>	<b>178</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>79</b>	<b>177</b>	<b>—</b>	<b>3.405</b>	<b>3.227</b>	<b>178</b>

Gli investimenti dell'esercizio sono tutti riconducibili a costi per acquisizioni di beni imputati direttamente all'attivo patrimoniale.

Gli ammortamenti imputati nell'esercizio ammontano a migliaia di euro 79 e sono stati calcolati su tutti i cespiti ammortizzabili al 31 dicembre 2013 applicando le aliquote evidenziate nei principi contabili e criteri di valutazione, ritenute rappresentative della vita tecnico-economica delle immobilizzazioni.

Al 31 dicembre 2013 le immobilizzazioni materiali risultano ammortizzate secondo le percentuali indicate nel seguente prospetto:

voci di bilancio	valori di bilancio	fondo ammortamento	% di ammortamento
[2] impianti e macchinari			
attrezzatura per indagini	54	54	100,0
costruzioni leggere	1.497	1.497	100,0
[4] altri beni			
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	19	18	100,0
Arredamento	32	32	100,0
mobilio e macchine ordinarie d'ufficio	450	378	84,0
macchine d'ufficio elettromec. ed elettroniche	1.324	1.219	92,1
beni di modico valore	29	29	100,0
<b>totale</b>	<b>3.405</b>	<b>3.227</b>	<b>94,8</b>

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

### III Immobilizzazioni finanziarie migliaia di euro 259

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano a migliaia di euro 259 con un decremento di migliaia di euro 46 rispetto all'esercizio precedente.

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio	consistenza finale
[1] Partecipazioni			
altre imprese	127	(52)	75
[2] Crediti			
crediti vs. consociate	15	—	15
crediti vs. società assicurative	163	6	169
<b>Totale</b>	<b>305</b>	<b>(46)</b>	<b>259</b>

Le partecipazioni, pari a migliaia di euro 75, si riferiscono alla partecipazione non qualificata (15%) delle quote della società Porto Marghera servizi ingegneria scarl (Pmsi), acquisita nel corso del 2006. Il costo di acquisto della partecipazione è pari a migliaia di euro 75. La partecipazione è valutata al costo di acquisto in quanto non si configura una perdita durevole di valore.

La riduzione di migliaia di euro 52 rispetto al 2012 deriva dalla vendita delle azioni della Banca etica acquistate nel 2004 al fine di contribuire in modo continuativo alle operazioni di finanza etica che sono lo scopo dell'istituto bancario. Dalla vendita è stata realizzata una plusvalenza di migliaia di euro 5 contabilizzata nella voce *Proventi da partecipazione*.

Di seguito, per maggior chiarezza, è riportato un prospetto relativo ai movimenti delle partecipazioni immobilizzate:

voci di bilancio	costo d'acquisto	precedenti rivalutaz/svalutaz	acquisizioni/cessioni d'esercizio	rivalutaz/svalutaz d'esercizio	consistenza finale
[1] part. in altre imprese					
Banca etica	52	–	(52)	–	–
Pmsi scarl	75	–	–	–	75
<b>totale</b>	<b>127</b>	<b>–</b>	<b>(52)</b>	<b>–</b>	<b>75</b>

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

I crediti verso compagnie assicurative si riferiscono per migliaia di euro 169 alla polizza collettiva di capitalizzazione finanziaria a premio unico, con rivalutazione annuale del capitale, sottoscritta con Bnl Vita a copertura parziale del Tfr dei dipendenti della società. La variazione di esercizio è dovuta alla capitalizzazione degli interessi attivi di competenza.

## [C] Attivo circolante migliaia di euro 93.658

*I Rimanenze migliaia di euro 48.526*

Le rimanenze, rispetto al 2012, registrano un incremento pari a migliaia di euro 2.357. Le variazioni sono espresse nel seguente prospetto:

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio maggiori (minori) lavori in corso	consistenza finale
[3] lavori in corso su ordinazione	45.824	2.507	48.331
[5] acconti	345	(150)	195
<b>totale</b>	<b>46.169</b>	<b>2.357</b>	<b>48.526</b>

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

Si segnala inoltre che, in accordo con quanto indicato sui principi di redazione e criteri di valutazione, per le commesse affidate nel corso del 2013 si è utilizzato il metodo di calcolo della percentuale dello stato di avanzamento basato sul rapporto dei costi interni effettivi su quelli stimati, con un effetto positivo sull'utile netto e su patrimonio netto, rispetto ad una valutazione effettuata rapportando tutti i costi consuntivi su quelli stimati, di migliaia di euro 305 (al netto dell'effetto fiscale).

## II Crediti migliaia di euro 33.152

Registrano, rispetto al passato esercizio, un incremento pari a migliaia di euro 116, al netto delle svalutazioni.

### variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante distinti per natura

	valore originario	saldo iniziale fondo svalutazione	valore netto	variazioni dell'esercizio			saldo finale			di cui con durata residua > 5 anni
				valore originario	fondo svalutazione	utilizzi/rilasci	valore originario	fondo svalutazione	valore netto	
[1] verso clienti	8.042	86	7.956	(1.201)	46	-	6.841	132	6.709	-
[4] verso controllanti	24.823	488	24.335	(2.017)	36	-	22.806	524	22.282	1.034
[4bis] tributari	155	-	155	400	-	-	555	-	555	-
[4ter] imposte anticipate	25	-	25	-	-	11	14	-	14	-
[5] verso altri	565	-	565	3.027	-	-	3.592	-	3.592	-
<b>totale</b>	<b>33.610</b>	<b>574</b>	<b>33.036</b>	<b>209</b>	<b>82</b>	<b>11</b>	<b>33.808</b>	<b>656</b>	<b>33.152</b>	<b>1.034</b>

I crediti verso clienti si riferiscono alla fatturazione di prestazioni a soggetti diversi dal Comune di Venezia (verso il quale i crediti commerciali sono classificati fra i crediti verso controllante) e sono diminuiti di migliaia di euro 1.201. Pesa particolarmente il credito residuo derivante dalla cessione di palazzo Ziani avvenuta nel 2012, che prevedeva una dilazione di pagamento di cinque anni. Nell'anno sono state effettuate svalutazioni per migliaia di euro 46 mentre non ci sono stati utilizzi.

I crediti verso controllanti diminuiscono di migliaia di euro 2.017 e si riferiscono esclusivamente al Comune di Venezia, come committente dei lavori. Nell'anno sono state effettuate svalutazioni per migliaia di euro 36. Va rilevato, inoltre, che è stata effettuata una cessione pro soluto di crediti vantati nei confronti del Comune di Venezia per 4,5 milioni di euro il cui onere finanziario è stato rilevato per intero fra gli altri oneri finanziari alla voce C 17 del conto economico. Trattandosi di cessioni pro soluto, la società non garantisce la solvenza del debitore ceduto. Per tale motivo i crediti relativi sono stati eliminati dall'attivo patrimoniale e non è necessario tenerne nota nei conti d'ordine.

I crediti tributari ammontano a migliaia di euro 555, con un incremento di migliaia di euro 400 rispetto al 2012.

descrizione	2013	2012	variazione
<b>entro l'esercizio</b>			
erario c/lva	440	14	426
imposte a credito	46	72	(26)
altri crediti fiscali	69	69	-
<b>totale</b>	<b>555</b>	<b>155</b>	<b>400</b>

Le imposte a credito si riferiscono all'eccedenza degli acconti Irap versati nell'esercizio rispetto al debito finale, mentre gli altri crediti fiscali si riferiscono alla richiesta di rimborso relativa alla deducibilità dell'Irap a fini Ires per gli anni 2007-2011 ai sensi dell'art. 4 comma 16 del dl 16/2012.

I crediti per imposte anticipate, pari a migliaia di euro 14, diminuiscono rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 11. Derivano dalla fusione con Edilveneziana e la movimentazione dell'esercizio deriva dall'utilizzo del fondo rischi e oneri su commessa che ha generato il credito stesso.

I crediti verso altri registrano un incremento netto rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 3.027 e sono così composti:

descrizione	2013	2012	variazione
<b>entro l'esercizio</b>			
crediti verso altri soci	3.500	–	3.500
crediti verso professionisti	13	445	(432)
crediti verso Inps	37	37	–
altri crediti	28	76	(48)
<b>totale</b>	<b>3.578</b>	<b>558</b>	<b>3.020</b>
<b>oltre l'esercizio</b>			
depositi cauzionali	14	7	7
<b>totale</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>totale</b>	<b>3.592</b>	<b>565</b>	<b>3.027</b>

I crediti verso soci fanno riferimento al capitale residuo di un prestito fruttifero infragruppo, erogato nel 2013 e di cui è prevista l'estinzione entro il 2014.

Al 31 dicembre 2013 esistono crediti con durata residua superiore ai 5 anni per migliaia di euro 1.034 connessi con la dilazione di pagamento degli interventi conclusi finanziati con i mutui pluriennali.

### III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni 1.175

Registrano rispetto all'esercizio precedente un incremento complessivo di migliaia di euro 22 ed è relativo ad un contratto di capitalizzazione sottoscritto nel 2010 della polizza denominata Axa Mps Investimento Più gestita da Axa Mps Vita. La variazione dell'anno è relativa alla rivalutazione di esercizio. La polizza consente di costituire un capitale rivalutabile annualmente in funzione del rendimento ottenuto dalla Gestione interna separata mpv12. Il contratto, sin dalla data di sottoscrizione, è stato costituito in pegno a garanzia di un fido per anticipo fatture di 1 milione di euro. Le variazioni avvenute nell'anno sono evidenziate nel prospetto sottostante:

descrizione	consistenza iniziale	acquisizioni/incrementi	cessioni/estinzioni	consistenza finale
contratti di capitalizzazione	1.153	22	–	1.175
<b>totale</b>	<b>1.153</b>	<b>22</b>	<b>–</b>	<b>1.175</b>

### IV Disponibilità liquide migliaia di euro 10.805

Registrano rispetto all'esercizio precedente un decremento di migliaia di euro 5.353. Si riferiscono interamente a fondi depositati temporaneamente nei conti correnti presso vari istituti di credito (con un decremento di migliaia di euro 853 rispetto all'esercizio precedente).

Il denaro e valori in cassa non sono significativi.

descrizione	2013	2012	variazione
depositi in conto correnti bancari	10.805	11.658	(853)
depositi bancari vincolati	–	4.500	(4.500)
denaro e valori in cassa	–	–	–
<b>totale</b>	<b>10.805</b>	<b>16.158</b>	<b>(5.353)</b>

## [D] Ratei e risconti attivi migliaia di euro 68

Diminuiscono nel complesso di migliaia di euro 73. I risconti attivi e i costi anticipati pari a migliaia di euro 36 sono così composti:

descrizione	2013	2012	variazione
premi assicurativi	1	2	(1)
canoni assistenza e manutenzioni	7	5	2
altri	28	5	23
<b>totale</b>	<b>36</b>	<b>12</b>	<b>24</b>

I ratei attivi sono pari a migliaia di euro 32. Si riferiscono interamente alla quota parte di interessi sui mutui accesi dalla società per la realizzazione della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio, dell'ex istituto Stefanini a Mestre e ad alcune opere inserite nell'elenco annuale 2008, che saranno addebitati al Comune di Venezia in occasione della prossima fatturazione della rata di acconto. Non ci sono invece ratei per interessi attivi sui depositi bancari vincolati (certificati di deposito) con una diminuzione quindi di migliaia di euro 95.

descrizione	2013	2012	variazione
interessi attivi verso controllante	32	34	(2)
interessi attivi verso banche	–	95	(95)
<b>totale</b>	<b>32</b>	<b>129</b>	<b>(97)</b>

Non sussistono al 31 dicembre 2013 ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.



# Passivo

## [A] Patrimonio netto migliaia di euro 4.559

Rispetto al 31 dicembre 2012 il patrimonio netto aumenta di migliaia di euro 44, come da seguente prospetto:

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio			consistenza finale
		aumenti di capitale	destinazioni/ storni	utile (perdita) d'esercizio	
I. capitale	3.706	–	–	–	3.706
II. riserva da sovrapprezzo delle azioni	55	–	–	–	55
III. riserve di rivalutazione	–	–	–	–	–
IV. riserva legale	415	–	17	–	432
V. riserve statutarie	–	–	–	–	–
VI. riserve per azioni proprie in portafoglio	–	–	–	–	–
VII. altre					
– riserva facoltativa	–	–	322	–	322
– avanzo di concambio	–	–	–	–	–
– riserva da ammortamenti anticipati	–	–	–	–	–
VIII. utili (perdite) portati a nuovo	–	–	–	–	–
IX. utile (perdita) d'esercizio	339	–	(339)	44	44
<b>totale</b>	<b>4.515</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>339</b>	<b>4.559</b>

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

A seguito della deliberazione dell'assemblea ordinaria del 7 maggio 2013, l'utile dell'esercizio 2012, pari a migliaia di euro 339, è stato destinato per migliaia di euro 17 a riserva legale e per migliaia di euro 322 a riserva facoltativa.

Il capitale sociale al termine dell'esercizio ammonta a 3.706.000 euro ed è costituito da 370.600 azioni ordinarie del valore nominale di euro 10 cadauna. Il Comune di Venezia possiede 267.328 azioni (pari al 72,14% del capitale), Veritas 91.660 azioni (24,73% del capitale), Avm 7.412 azioni (2% del capitale) e la Regione Veneto 4.200 azioni (1,13% del capitale). Si segnala l'entrata nella compagna sociale di Avm a seguito della cessione del 2% della partecipazione di Veritas avvenuta in data 17 ottobre 2013.

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

La riserva legale, pari a migliaia di euro 432, non avendo raggiunto il quinto del capitale sociale in seguito all'aumento dello stesso avvenuto nel corso dei precedenti esercizi, non è disponibile se non per la copertura di eventuali perdite.

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

natura/descrizione	importo	possibilità di utilizzo	quota disponibile	utilizzi nei 3 anni precedenti	
				a copertura perdite	per altre ragioni
I. capitale	3.706			–	–
II. riserva da sovrapprezzo delle azioni	55	A-B	55	1.255	–
III. riserve di rivalutazione					
IV. riserva legale	432	B	–	–	–
V. riserve statutarie	–	A-B-C	–	1.352	–
VI. riserve per azioni proprie in portafoglio					
VII. altre	322	A-B	322	647	–
VIII. utili (perdite) portati a nuovo	–	–	–	–	–
IX. utile (perdita) d'esercizio	44	A-B-C	44	–	–
<b>totale</b>	<b>4.559</b>		<b>421</b>	<b>3.254</b>	<b>–</b>
<b>quota non distribuibile</b>			<b>55</b>		
<b>residuo quota distribuibile</b>			<b>366</b>		

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

## [B] Fondi per rischi e oneri migliaia di euro 529

Diminuiscono, rispetto all'esercizio precedente, di migliaia di euro 123.

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

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio		consistenza finale
		accantonamenti	utilizzi/rilasci	
<b>[2] per imposte</b>				
fondo imposte	15	–	–	15
fondo imposte differite	39	–	11	28
<b>[3] altri fondi</b>				
fondo rischi diversi	300	72	144	228
fondo rischi e oneri su commessa	298	–	40	258
<b>totale</b>	<b>652</b>	<b>72</b>	<b>195</b>	<b>529</b>

Relativamente ai contenziosi con l'amministrazione finanziaria, si riepiloga l'evoluzione avvenuta nel corso del 2013.

Il primo contenzioso, relativo all'incorporata Edilveneziana, fa riferimento all'avviso di accertamento conseguente alla verifica effettuata nel 2004 dall'Agenzia delle entrate sull'Iva del 2001. L'avviso di accertamento era complessivamente pari a migliaia di euro 845 (maggiori imposte, sanzioni e interessi). Nel corso del 2010 la società ha vinto in commissione tributaria regionale il ricorso in appello e l'Agenzia delle entrate ha ricorso in Cassazione solo per quanto riguarda la mancata applicazione dell'Iva su un accordo bonario (pari a migliaia di euro 62). Si reputa la soccombenza remota. Alla data di redazione del bilancio non è ancora stata fissata l'udienza. Per quanto riguarda l'applicazione dell'Iva agli oneri tecnici e oneri propri addebitati da Edilveneziana al Comune di Venezia, l'Agenzia delle entrate ha rinunciato a ricorrere in Cassazione. Per tale contenzioso non è stato effettuato alcun accantonamento al fondo imposte.

Il secondo contenzioso è relativo agli avvisi di accertamento ricevuti nel corso del 2008 a seguito dell'attività di verifica eseguita dalla Guardia di finanza nel 2007. Tali avvisi hanno riguardato il mancato riconoscimento dell'aliquota Iva agevolata al 10% sull'addebito al Comune di Venezia della remunerazione per le attività di coordinamento effettuate (fee) per gli anni 2001-2005 e il mancato riconoscimento della deducibilità di alcuni costi dalle imposte dirette per l'anno 2005. L'importo complessivo degli avvisi di accertamento fra maggiori imposte, sanzioni e interessi è pari a migliaia di euro 2.319. In relazione ai citati accertamenti, l'agente di riscossione ha notificato delle cartelle di pagamento nell'agosto 2009 per un importo totale di 698 mila euro. Il

dibattimento avvenuto sia in commissione provinciale tributaria sia in appello ha interamente accolto la posizione della società. Tuttavia, contro la sentenza d'appello l'Agenzia delle entrate ha notificato in data 16 gennaio 2013 il ricorso in Cassazione.

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

Il fondo imposte differite, pari a migliaia di euro 28, diminuisce di migliaia di euro 11. Deriva dalla fusione con Edilveneziana e il movimento dell'esercizio discende dal rilascio del fondo rischi e oneri su commessa che ha generato il fondo stesso.

Il fondo rischi diversi è iscritto in via prudenziale a copertura di possibili oneri emergenti da controversie e contenziosi. L'accantonamento di esercizio ammonta complessivamente a migliaia di euro 72 e deriva: per migliaia di euro 44 dall'adeguamento del fondo per spese legali e risarcimenti derivanti dall'esecuzione degli interventi sul territorio; per migliaia di euro 28 da passività potenziali per consulenza fiscale e legale derivante dalla predisposizione di note di memoria, istanze di autotutela e ricorsi conseguenti ai contenziosi di natura tributaria in atto con l'amministrazione finanziaria. Gli utilizzi nell'anno sono stati pari a migliaia di euro 144.

Il fondo rischi e oneri su commessa è iscritto in via prudenziale a copertura di rischi contrattuali nella gestione delle commesse e per le passività potenziali emergenti dal mancato riconoscimento di parte degli importi che costituiscono la valorizzazione delle rimanenze finali dei lavori in corso di esecuzione. Nell'anno sono stati effettuati rilasci per migliaia di euro 40 e nessun nuovo accantonamento.

### [C] Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato migliaia di euro 831

Il debito verso i dipendenti per il trattamento di fine rapporto registra, rispetto al precedente esercizio, un incremento di migliaia di euro 66. Nel corso dell'anno, per effetto del trasferimento di 5 dipendenti Avm avvenuto tramite l'acquisto del ramo d'azienda già menzionato nella relazione sulla gestione, si è avuto un incremento del fondo di migliaia di euro 100. Sono inoltre state accantonate indennità per migliaia di euro 11 a titolo di rivalutazione e sono stati erogati migliaia di euro 30 come anticipazioni; sono state liquidate indennità a carico del fondo per migliaia di euro 15.

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio			anticipi	consistenza finale
		incrementi	accantonamenti	utilizzi		
Tfr	765	100	11	15	30	831
<b>totale</b>	<b>765</b>	<b>100</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>831</b>

## [D] Debiti migliaia di euro 88.243

Registrano, rispetto all'esercizio precedente, un decremento di migliaia di euro 3.103. La movimentazione delle voci che li compongono è evidenziata dal seguente prospetto espresso in migliaia di euro.

voci di bilancio	consistenza iniziale	incremento - decremento dell'esercizio	consistenza finale	di cui con durata > 5 anni
[4] debiti verso banche	40.773	(1.242)	39.531	32.518
[7] debiti verso fornitori	11.830	(6)	11.824	–
[11] debiti verso controllanti	37.020	(1.841)	35.179	–
[12] debiti tributari	1.007	84	1.091	–
[13] debiti verso ist. prev. e di sicurezza sociale	306	(45)	261	–
[14] altri debiti	410	(53)	357	–
<b>totale</b>	<b>91.346</b>	<b>(3.103)</b>	<b>88.243</b>	<b>32.518</b>

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

Più nello specifico, i debiti verso banche, pari a migliaia di euro 39.531 si riferiscono al capitale residuo dei mutui erogati dalla Banca europea per gli investimenti e dalla Banca Friuladria per il finanziamento della realizzazione della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio, dell'ex istituto Stefanini a Mestre e di altri interventi inseriti nell'elenco 2008 delle opere pubbliche. Nel corso dell'anno sono state effettuati rimborsi per migliaia di euro 1.235. I mutui sottoscritti hanno scadenza tra il 2032 e il 2034, con rimborso a rate semestrali costanti calcolate a tasso fisso agevolato. Il capitale e gli interessi sono garantiti, per l'intera durata dei mutui, da fidejussione del Comune di Venezia. Va inoltre rilevato che per la realizzazione degli interventi citati sono state sottoscritte apposite convenzioni con il Comune di Venezia che prevedono l'obbligazione da parte del Comune al rimborso del costo dell'opera, pari al valore in conto capitale dei mutui erogati, e il pagamento degli interessi per dilazione di pagamento con termini di pagamento pari a quelli delle rate dei mutui, garantendo pertanto la provvista per il rimborso delle rate di ammortamento dei mutui.

descrizione	2013	2012	variazione
debiti per anticipi su fatture e per elasticità di cassa	–	7	(7)
mutui garantiti da fidejussioni	39.531	40.766	(1.235)
<b>totale</b>	<b>39.531</b>	<b>40.773</b>	<b>(1.242)</b>

I debiti verso fornitori ammontano a migliaia di euro 11.824 e si riferiscono a prestazioni relative agli interventi gestiti dalla società, con un decremento di migliaia di euro 6 rispetto all'esercizio precedente.

I debiti verso controllanti, pari a migliaia di euro 35.179, fanno riferimento per migliaia di euro 30.905 agli importi corrisposti in corso d'opera dal Comune di Venezia quale committente dei lavori in corso su ordinazione in modo svincolato dagli stati di avanzamento certificati e per migliaia di euro 4.274 a incassi di canoni di locazioni degli immobili di proprietà comunale da riversare all'amministrazione.

Come già evidenziato, per quanto riguarda i citati debiti verso controllante per gli acconti corrisposti (migliaia di euro 30.905), va rilevato che tale importo è ampiamente bilanciato dal valore delle rimanenze dei lavori in corso su ordinazione iscritti nell'attivo patrimoniale e non ha per-

tanto impatto sulla posizione finanziaria della società in quanto non determina flussi di pagamento. Tali acconti sono registrati fra i debiti in quanto corrisposti in modo svincolato dall'effettivo avanzamento dei lavori in corso su ordinazione e pertanto, come già sottolineato nella parte relativa ai principi contabili e criteri di valutazione, non hanno le caratteristiche per poter essere iscritti fra i ricavi durante la fase di realizzazione ma solo al momento della conclusione delle opere pluriennali. Nella tabella che segue si riepilogano gli effetti patrimoniali su rimanenze e debiti se per tutti i lavori in corso su ordinazione si realizzassero invece le premesse per poter registrare fra i ricavi gestione commessa nella voce *A1* del conto economico tutte le fatture emesse. Si evidenzia in particolare che i totale debiti ammonterebbero a migliaia di euro 57.338 e le rimanenze a migliaia di euro 17.621:

voci di bilancio	2013
<b>attivo</b>	
[3] lavori in corso su ordinazione	17.426
[5] acconti	195
<b>totale rimanenze</b>	<b>17.621</b>
<b>passivo</b>	
4] debiti verso banche	39.531
[7] debiti verso fornitori	11.824
[11] debiti verso controllanti	4.274
[12] debiti tributari	1.091
[13] debiti verso ist. prev. e di sicurezza sociale	261
[14] altri debiti	357
<b>totale debiti</b>	<b>57.338</b>

I debiti tributari ammontano a migliaia di euro 1.091 e si riferiscono in particolare a:

descrizione	2013	2012	variazione
ritenute d'acconto da versare	207	214	(7)
Iva a esigibilità differita	872	609	263
debiti Ires	12	-	12
debiti Irap	-	184	(184)
<b>totale</b>	<b>1.091</b>	<b>1.007</b>	<b>84</b>

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale ammontano a migliaia di euro 261 e si riferiscono a:

descrizione	2013	2012	variazione
Inps	237	275	(38)
Fasdac/fondo M. Negri/associazione A. Pastore	-	5	(5)
altri fondi previdenza ed enti	24	26	(2)
<b>totale</b>	<b>261</b>	<b>306</b>	<b>(45)</b>

Gli altri debiti ammontano a migliaia di euro 357 e si riferiscono a:

descrizione	2013	2012	variazione
personale dipendente	230	287	(57)
Ivssp per incassi da riversare	112	115	(3)
altri	15	8	7
<b>totale</b>	<b>357</b>	<b>410</b>	<b>(53)</b>

Si segnalano in particolare i debiti verso Ivssp per incassi da riversare per migliaia di euro 112: fanno riferimento agli incassi registrati per conto dell'Istituzione veneziana per i servizi sociali alla persona per conto della quale la società cura gli incassi degli affittuari.

Al 31 dicembre 2013 esistono debiti con durata residua superiore ai 5 anni per migliaia di euro 32.518 e si riferiscono a debiti verso banche per le rate di quota capitale dei mutui sottoscritti con fidejussione del Comune di Venezia.

## [E] Ratei e risconti passivi migliaia di euro 34

Rimangono invariati rispetto all'esercizio precedente. I ratei passivi sono pari a migliaia di euro 34 e sono così composti:

descrizione	2013	2012	variazione
interessi passivi su mutui	32	34	(2)
altri	2	–	2
<b>totale</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	–

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

# Conti d'ordine

Ammontano complessivamente a migliaia di euro 196 come da tabella seguente.

descrizione	2013	2012	variazione
beni di terzi presso l'impresa	196	196	–
<b>totale</b>	<b>196</b>	<b>196</b>	<b>–</b>

I beni di terzi presso l'impresa, pari a migliaia di euro 196, fanno riferimento ai fondi in giacenza al 31 dicembre 2013 presso la Banca nazionale del lavoro di Venezia in un conto intestato alla società. Tali somme sono destinate a contributi a fondo perduto erogati dal Comune ai privati assegnatari, nonché alle quote a carico degli stessi per le opere eseguite e a loro addebitate e, infine, per i pagamenti ai professionisti e alle imprese per le prestazioni rese e le opere eseguite secondo quanto previsto dalla convenzione stipulata tra Edilveneziana (ora incorporata in Insula) con il Comune di Venezia nell'ambito dell'ufficio ri. I fondi descritti non sono nella libera e autonoma disponibilità della società che opera, pertanto, in qualità di mandataria e risponde della corretta gestione di fondi di terzi. La valutazione è effettuata al valore nominale e la differenza rispetto all'esercizio precedente deriva dall'accredito delle competenze nette dell'anno.

Non sono stati rilevati rischi per garanzie prestate direttamente o indirettamente dalla società per debiti di terzi. Si ritiene però opportuno rilevare, fra le altre informazioni, le fidejussioni rilasciate a terzi da banche o compagnie di assicurazione a garanzia delle obbligazioni della società.

Si segnala infine che la società, nell'ambito delle attività di gestione e amministrazione della residenza svolge per alcuni condomini di proprietà del Comune di Venezia il ruolo di amministratore, curando direttamente i conti correnti postali intestati al condominio. A fine esercizio i saldi di tali conti ammontavano a migliaia di euro 61.

# Illustrazione delle principali voci del conto economico

## [A] Valore della produzione migliaia di euro 19.074

[1] Ricavi delle vendite e delle prestazioni migliaia di euro 15.175

I ricavi concernenti le prestazioni e i servizi riguardano:

descrizione	2013	2012	variazione
ricavi gestione commesse	13.234	29.657	(16.423)
ricavi ponte mobile	720	720	–
ricavi per attività di riscossione	154	113	41
ricavi locazioni e gestioni amministrative	1.067	933	134
<b>totale</b>	<b>15.175</b>	<b>31.423</b>	<b>(16.248)</b>

I ricavi gestione commesse accolgono i ricavi delle commesse pluriennali del settore infrastrutture e viabilità e del settore edilizia, i ricavi derivanti dagli interventi di manutenzione degli edifici di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Venezia e i ricavi derivanti dalle commesse gestite per la società partecipata Porto Marghera servizi ingegneria e per alcune società partecipate dal Comune. I ricavi gestione commesse realizzati con il Comune di Venezia rappresentano principalmente gli acconti corrisposti sulla base degli stati di avanzamento delle commesse pluriennali in corso, per tutti i lavori certificati sulla base dello stato di avanzamento lavori, e dalla conclusione degli interventi per i quali la fatturazione degli acconti è svincolata dal grado di avanzamento delle attività, come evidenziato nei principi di redazione. La variazione tra il 2012 e il 2013 è influenzata dal differente valore degli interventi conclusi e acclarati nei due esercizi e che pertanto va letto insieme alla variazione delle rimanenze dell'esercizio. In relazione sulla gestione è ampiamente commentato il delta di produzione tra il 2013 e il 2012 e tra i risultati dell'esercizio appena concluso ed il budget.

I ricavi derivanti dal ponte mobile, migliaia di euro 720, si riferiscono a quanto corrisposto dal Comune di Venezia per l'attività di assemblaggio e smontaggio della struttura mobile modulare in occasione di tre importanti eventi cittadini: la festa del Redentore, la ricorrenza della Salute e la Venice marathon. Importo invariato rispetto al 2012.

I ricavi per le locazioni e le gestioni amministrative derivano dall'attività di gestione e amministrazione degli immobili a uso residenziale in carico alla società a partire dall'1 gennaio 2009 e dalla gestione delle pratiche dei condoni edilizi, attività previste dall'attuale convenzione in essere con il Comune di Venezia. La differenza con il 2012 è sostanzialmente relativa alla gestione dei condoni in quanto il 2013 è il primo anno in cui l'attività in oggetto è a regime.

L'attività di riscossione dei canoni di locazione ha generato proventi per euro 154 mila rispetto ai 113 del 2012 (anno di avvio).



[3] *Variazione dei lavori in corso su ordinazione migliaia di euro 2.507*

La variazione complessiva delle rimanenze ammonta a migliaia di euro 2.507.

[5] *Altri ricavi e proventi migliaia di euro 1.392*

Diminuiscono rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 1.595 e sono costituiti da:

descrizione	2013	2012	variazione
ricavi diversi	1.243	317	926
fitti attivi	–	94	(94)
proventi risarcitori	62	3	59
sopravvenienze su commesse	46	169	(123)
eccedenza fondo rischi	40	–	40
plusvalenza da cessione cespiti	1	2.404	(2.403)
<b>Totale</b>	<b>1.392</b>	<b>2.987</b>	<b>(1.595)</b>

I ricavi diversi si riferiscono per migliaia di euro 716 a distacchi dei dipendenti (191 mila nel 2012, con un incremento di 525 mila euro) mentre gli altri importi fanno riferimento a lavori verso Avm e altre prestazioni difficilmente categorizzabili.

Nel 2013 non sono stati conseguiti ricavi per fitti attivi che invece nel 2012 derivavano dalla locazione di palazzo Ziani, non più di proprietà della società dalla fine del precedente esercizio.

I proventi risarcitori fanno riferimento all'escussione di una polizza fideiussoria per un inadempimento contrattuale di un appaltatore.

L'eccedenza del fondo rischi e oneri su commessa fanno riferimento all'adeguamento del fondo in oggetto al diminuito rischio sugli interventi finanziati dal Comune di Venezia.

La plusvalenza da cessione cespiti nel 2013 sono pari a migliaia di euro 1, mentre la plusvalenza di migliaia di euro 2.404 mila realizzata nel 2012 era connessa con la cessione della ex sede di palazzo Ziani a Venis spa, evento evidentemente non ricorrente.

## [B] Costi della produzione migliaia di euro 19.162

[6] *Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci migliaia di euro 11*

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 2 e sono costituiti da:

descrizione	2013	2012	variazione
cancelleria e stampati	4	5	(1)
acquisto materie di consumo	7	8	(1)
<b>totale</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>(2)</b>

[7] Per servizi migliaia di euro 14.208

Rispetto all'esercizio precedente il decremento è di migliaia di euro 594 e sono costituiti da:

descrizione	2013	2012	variazione
costo lavori (inclusi di economie, secur. e altri)	10.524	11.276	(752)
manutenzione fabbricati	1.766	1.472	294
progettazione lavori	195	113	82
direzione lavori	58	104	(46)
costo sottoservizi	24	0	24
costo indagini	141	90	51
costo collaudi	82	138	(56)
costo pubblicazione gara	17	20	(3)
altri servizi di carattere operativo	463	536	(73)
costi relativi a servizi commerciali	0	0	0
Assicurazioni	50	101	(51)
consulenze e prestazioni professionali	451	553	(102)
collaborazioni a progetto (e relativi oneri)	70	10	60
compensi amministratori	41	42	(1)
costo sindaci	42	64	(22)
lavoro interinale e personale distaccato	65	30	35
altri servizi di carattere generale	219	253	(34)
<b>totale</b>	<b>14.208</b>	<b>14.802</b>	<b>(594)</b>

Il decremento generalizzato dei costi per servizi è connesso principalmente con la riduzione dei costi di cantiere realizzati nell'anno, ma anche con la perdurante azione diretta a ridurre i costi di funzionamento.

Non risultano compensi ad amministratori e sindaci che rappresentino quote di partecipazioni agli utili.

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

[8] Per godimento di beni di terzi migliaia di euro 374

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 7 e sono costituiti da:

descrizione	2013	2012	variazione
locazione immobili	363	349	14
noleggio automezzi e natanti	10	16	(6)
noleggio macchine ufficio	1	2	(1)
altri noleggi e canoni	—	14	(14)
<b>totale</b>	<b>374</b>	<b>381</b>	<b>(7)</b>

Le variazioni in incremento riguardano i costi per locazione immobili a seguito della locazione di ulteriori spazi presso i magazzini Parisi a Santa Croce, al fine di compensare la cessione di palazzo Ziani. Va comunque rilevato che fra i ricavi diversi sono contabilizzati migliaia di euro 26 per la non completa fruibilità degli spazi precedentemente occupati dal Comune di Venezia e ad esso addebitati.

La riduzione degli altri costi di noleggio si riconducono all'azione diretta a ridurre i costi di funzionamento societari.

[9] Per il personale migliaia di euro 4.048

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 268 e sono costituiti da:

descrizione	2013	2012	variazione
a) salari e stipendi	2.900	3.063	(163)
b) oneri sociali	899	987	(88)
c) trattamento di fine rapporto	245	253	(8)
e) altri costi	4	13	(9)
<b>totale</b>	<b>4.048</b>	<b>4.316</b>	<b>(268)</b>

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

L'organico a ruolo al 31 dicembre 2013 è pari a 89 unità, variato di quattro unità rispetto al 31 dicembre 2012. Tale incremento è il saldo netto delle 6 unità trasferite con l'acquisto del ramo d'azienda Avm (di cui un dirigente) e tre dimissioni avvenute nel corso dell'anno.

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

Si precisa che tale organico include 20 persone in distacco, 2 dirigenti e 3 impiegati amministrativi in aspettativa alla data del 31 dicembre 2013.

descrizione	2013	2012	variazione
dirigenti	3,0	2,0	1
quadri	14,0	13,0	1
impiegati	71,0	70,0	2
<b>totale</b>	<b>88,0</b>	<b>85,0</b>	<b>4</b>

[10] Ammortamenti e svalutazioni migliaia di euro 267

Rispetto all'esercizio precedente gli ammortamenti decrementano di migliaia di euro 132 e risultano così ripartiti:

descrizione	2013	2012	variazione
a) immobilizzazioni immateriali	106	108	(2)
b) immobilizzazioni materiali	79	209	(130)
<b>totale</b>	<b>185</b>	<b>317</b>	<b>(132)</b>

a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali migliaia di euro 106: sono calcolati in base ai criteri illustrati alla voce immobilizzazioni immateriali dello stato patrimoniale e sono relativi al software per migliaia di euro 64, a costi pluriennali per migliaia di euro 38 e a migliorie su beni di terzi per migliaia di euro 4;

b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali migliaia di euro 79, tutti per ammortamenti ordinari.

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

cespiti	aliquote %	ammortamenti ordinari	ammortamenti anticipati	totale ammortamenti
impianti e macchinari specifici	15	–	–	–
costruzioni leggere	20	–	–	–
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	15	–	–	–
arredamento	15	1	–	1
mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12	21	–	21
macchine d'ufficio elettromecc. ed elettroniche	20	57	–	57
<b>totale</b>		<b>79</b>	<b>–</b>	<b>79</b>

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

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

Nel corso del 2013 sono state operate svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante per migliaia di euro 82, ritenendo comunque gli accantonamenti effettuati nei precedenti esercizi in buona parte sufficienti a coprire il rischio di perdita sui crediti.

descrizione	2013	2012	variazione
svalutazione crediti verso clienti	46	2	44
svalutazione crediti verso controllanti	36	30	6
<b>totale</b>	<b>82</b>	<b>32</b>	<b>50</b>

[12] *Accantonamenti per rischi migliaia di euro 72*

L'accantonamento al fondo per oneri emergenti da controversie giuridiche è pari a migliaia di euro 72.

Non è stato effettuato alcun accantonamento al fondo per oneri e rischi contrattuali su commesse finalizzato a rilevare potenziali passività che potrebbero derivare dal mancato riconoscimento degli importi inseriti nell'attivo patrimoniale, in quanto si reputa il fondo capiente.

[14] *Oneri diversi di gestione migliaia di euro 182*

Rispetto all'esercizio precedente aumentano, per via delle transazioni extragiudiziali avvenute nell'esercizio, di migliaia di euro 55 e sono costituiti da:

descrizione	2013	2012	variazione
imposte indirette e tasse	42	72	(30)
libri abbonamenti e informaz. specializzata	15	10	5
quote associative	1	1	–
sopravvenienze passive	11	29	(18)
accordi extragiudiziali e giudiziali	106	12	94
altri oneri	7	3	4
<b>totale</b>	<b>182</b>	<b>127</b>	<b>55</b>

## [C] Proventi e oneri finanziari migliaia di euro 304

[15] *Proventi da partecipazioni migliaia di euro 5*

I proventi da partecipazioni in altre imprese, assenti nel 2012, sono relativa alla plusvalenza derivante dalla vendita della partecipazione in Banca etica.

[16] *Altri proventi finanziari migliaia di euro 2.047*

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 150.

descrizione	2013	2012	variazione
da crediti iscritti nelle immobiliz. (verso altri)	6	5	1
da titoli iscritti nell'attivo circolante	22	53	(31)
proventi diversi dai precedenti	2.019	2.139	(120)
<b>totale</b>	<b>2.047</b>	<b>2.197</b>	<b>(150)</b>

Nel dettaglio si tratta per migliaia di euro 6 di proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni, per migliaia di euro 22 da proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante e per migliaia di euro 2.019 da proventi diversi dai precedenti, come meglio dettagliati nella tabella seguente.

descrizione	2013	2012	variazione
interessi attivi verso banche	127	364	(237)
interessi attivi su crediti verso controllanti	1.714	1.764	(50)
interessi verso altri	178	11	167
<b>totale</b>	<b>2.019</b>	<b>2.139</b>	<b>(120)</b>

Gli interessi attivi su depositi bancari sono pari a migliaia di euro 127. Migliaia di euro 1.714 derivano da interessi attivi su crediti verso controllanti, ossia dalla quota parte di interessi per dilazione di pagamento sugli interventi per i quali la società ha sottoscritto dei mutui pluriennali. Gli interessi verso gli altri fanno pressoché esclusivo riferimento agli interessi su un prestito infragruppo.

*[17] Interessi e altri oneri finanziari migliaia di euro 1.748*

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 189. Trattasi per migliaia di euro 1.714 da interessi passivi sui citati mutui garantiti dal Comune di Venezia. Per migliaia di euro 32 per altri oneri finanziari connessi principalmente con una cessioni di crediti vantati verso il Comune di Venezia per complessivi 4,5 milioni di euro. Infine per migliaia di euro 2 da altri oneri.

descrizione	2013	2012	variazione
interessi passivi verso banche	–	33	(33)
interessi passivi su mutui verso banche	1.714	1.764	(50)
altri oneri finanziari	32	139	(107)
interessi moratori	2	–	2
altri oneri	–	1	(1)
<b>totale</b>	<b>1.748</b>	<b>1.937</b>	<b>189</b>

## **[E] Proventi e oneri straordinari migliaia di euro -4**

*[20] Proventi – altri migliaia di euro 8*

Trattasi di sopravvenienze attive relative a rettifiche contabili riferite agli esercizi precedenti per migliaia di euro 8.

*[21] Oneri – altri migliaia di euro 12*

La voce altri oneri è composta da sopravvenienze passive relative a rettifiche contabili riferite agli esercizi precedenti per migliaia di euro 12.

## **Imposte sul reddito di esercizio migliaia di euro 168**

*[22a] Imposte correnti sul reddito dell'esercizio migliaia di euro 168*

Diminuiscono rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 65.

L'onere per le imposte sul reddito è riferito per migliaia di euro 117 dall'imposta regionale sulle attività produttive Irap (con un decremento di migliaia di euro 116 rispetto al 2012) e per migliaia di euro 51 a imposte sul reddito delle società Ires (con un incremento rispetto al 2012 di migliaia di euro 51).

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

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

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

Sono stati rilevati nel corso dell'esercizio migliaia di euro 11 di utilizzo del fondo imposte differite e del credito per imposte anticipate in relazione al rilascio di parte del fondo rischi e oneri su commessa come già evidenziato nella presente nota integrativa.

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

descrizione	imponibile	imposta Ires
<b>risultato prima delle imposte</b>	<b>212</b>	
<b>onere fiscale teorico</b>		<b>58</b>
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	–	
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	82	
rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	76	
differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	(183)	
<b>imponibile Ires</b>	<b>187</b>	
<b>imposte correnti Ires sul reddito d'esercizio</b>		<b>51</b>

descrizione	imponibile	imposta Irap
differenza fra valori e costi della produzione	(87)	
costi non rilevanti ai fini Irap	2.837	
<b>totale</b>	<b>2.750</b>	
<b>onere fiscale teorico</b>		<b>107</b>
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	–	
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	153	
rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(144)	
differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	235	
<b>imponibile Irap</b>	<b>2.994</b>	
<b>imposte correnti Irap sul reddito d'esercizio</b>		<b>117</b>

# Altre informazioni

## Attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 bis del codice civile

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dall'art. 2497 bis del codice civile si espone il prospetto riepilogativo dei dati essenziali del conto economico e dello stato patrimoniale dell'ultimo rendiconto disponibile (bilancio consuntivo 2012 confrontato con il 2011) del Comune di Venezia, in quanto ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, approvato con deliberazione consigliere n. 35 del 29 aprile 2013.

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

descrizione	2012	2011
immobilizzazioni immateriali	2.415.429	2.620.072
immobilizzazioni materiali	2.927.957.387	2.876.898.783
immobilizzazioni finanziarie	167.874.551	177.931.696
<b>totale immobilizzazioni</b>	<b>3.098.247.367</b>	<b>3.057.450.551</b>
crediti	451.701.334	517.105.552
disponibilità liquide	210.123.755	192.281.228
ratei e risconti	46.854.013	57.447.098
<b>totale attivo</b>	<b>3.806.926.469</b>	<b>3.824.284.429</b>
patrimonio netto	738.598.063	757.951.829
conferimenti per investimenti	2.356.098.929	2.342.331.254
debiti	599.499.878	668.025.773
ratei e risconti	112.729.599	55.975.573
<b>totale passivo</b>	<b>3.806.926.469</b>	<b>3.824.284.429</b>

descrizione	2012	2011
proventi della gestione	519.830.736	502.314.520
costi della gestione	526.963.987	509.139.229
<b>risultato della gestione</b>	<b>-7.133.251</b>	<b>-6.824.709</b>
proventi e oneri da aziende speciali e partecipate	-223.121	-2.826.982
<b>risultato della gestione operativa</b>	<b>-7.356.372</b>	<b>-9.651.691</b>
proventi e oneri finanziari	-23.022.815	-25.058.005
proventi e oneri straordinari	11.025.421	2.791.312
<b>risultato economico dell'esercizio</b>	<b>-19.353.766</b>	<b>-31.918.384</b>

## Garanzie rilasciate a terzi da banche o compagnie di assicurazione

Le fidejussioni, rilasciate a terzi da banche o compagnie di assicurazione a garanzia di obbligazioni della società collegate con i contratti di locazione di immobili e altri spazi o per altri oneri di natura contrattuali, ammontano a migliaia di euro 130. A questi si aggiungono, come già descritto in nota integrativa alla voce debiti verso banche, le fidejussioni rilasciate dal Comune di Venezia per i mutui sottoscritti per la realizzazione delle opere infrastrutturali della nuova porta del Lido e per le opere edili al Pio loco delle Penitenti e dell'ex istituto Stefanini, pari a migliaia di euro 39.531, a favore degli istituti eroganti.

## Operazioni con parti correlate e accordi fuori bilancio

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

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

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

- componenti positivi di reddito conseguiti verso Avm spa migliaia di euro 134;
- componenti positivi di reddito conseguiti verso il gruppo Veritas spa migliaia di euro 1.099 (di cui 716 per distacchi del personale).

Si evidenziano nella tabella seguente gli effetti patrimoniali relativi all'acquisto del ramo d'azienda lavori pubblici da Avm, rappresentati dai saldi contabili trasferiti:

descrizione	importo
immobilizzazioni materiali	5
crediti verso il Comune di Venezia	147
depositi bancari	94
<b>totale attivo trasferito</b>	<b>246</b>
debiti verso il personale per tfr	116
debiti verso enti previdenziali	21
altri debiti verso il personale	72
<b>totale passivo trasferito</b>	<b>209</b>
<b>debito verso Avm per regolazione prezzo di cessione</b>	<b>37</b>

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







# Relazione del Collegio sindacale

Signori azionisti,

il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti del CC sia quelle previste dall'art. 2409-bis CC.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A la *Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 CC* e nella sezione B la *Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del dlgs 27 gennaio 2010 n. 39*.

sezione A

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

**1** Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 la nostra attività è stata ispirata alle norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili.

**2** In particolare:

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

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

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

**3** Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. In particolare, le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società nel corso dell'esercizio sono state, per quanto riguarda le attività tradizionali, gli interventi nel campo *settore infrastruttura e viabilità* e *settore edilizia*, mentre per quanto riguarda i nuovi ambiti di intervento, le attività di *istruttoria condoni edilizi*, la *gestione amministrativa condomini ed incubatori d'impresa* e la *riscossione per conto del Comune di Venezia dei canoni di locazione della residenza pubblica*. Da segnalare inoltre l'operazione straordinaria di acquisizione del ramo aziendale dei lavori pubblici da Avm spa, società anch'essa di proprietà interamente del Comune di Venezia.

**4** Il Collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, anche con riferimento a quelle effettuate con parti correlate o infragruppo.

**5** Gli amministratori, nella loro relazione sulla gestione, indicano e illustrano in maniera adeguata le principali operazioni effettuate con parti correlate o infragruppo, sia per quanto attiene alle caratteristiche delle operazioni che ai loro effetti economici e patrimoniali.

**6** Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al collegio sindacale denunce ai sensi dell'art. 2408 CC.

**7** Al collegio sindacale non sono pervenuti esposti.

**8** Il collegio sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.

**9** Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della vostra società ai sensi dell'art. 14, primo comma, lettera a) del dlgs 39/2010, rimandiamo alla sezione B della nostra relazione.

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

**11** Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di 43.594 euro e si riassume nei seguenti valori:

attività	94.195.808 euro
passività	89.636.906 euro
patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	4.515.308 euro
<b>utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>43.594 euro</b>
conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	196.116 euro

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

valore della produzione (ricavi non finanziari)	19.074.280 euro
costi della produzione (costi non finanziari)	19.161.606 euro
<b>differenza</b>	<b>(87.326) euro</b>
proventi e oneri finanziari	303.591 euro
rettifiche di valore di attività finanziarie	—
proventi e oneri straordinari	(4.470) euro
<b>risultato prima delle imposte</b>	<b>211.795 euro</b>
imposte sul reddito	168.201 euro
<b>utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>43.594 euro</b>

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

**13** Per quanto precede, il collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal consiglio di amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

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

**1** Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Insula spa chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo della società Insula spa. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

**2** Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi per la revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

**3** Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla nostra relazione emessa in data 12 aprile 2013.

**4** La società, come richiesto dalla Legge, ha inserito nella Nota integrativa i dati essenziali degli ultimi due bilanci dell'ente Comune di Venezia che esercita l'attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio della Insula spa al 31 dicembre 2013 non si estende a tali dati.

**5** La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'organo amministrativo della società. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 14 comma 2, lettera e) del dlgs 39/2011. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Insula spa chiuso al 31 dicembre 2013.

**6** Il Collegio sindacale richiama l'attenzione degli azionisti su quanto indicato nella Nota integrativa in merito alla modifica introdotta per la determinazione della percentuale di avanzamento dei lavori in corso su ordinazione di durata ultrannuale limitatamente alle commesse affidate nel 2013. Nella stessa Nota integrativa viene evidenziato l'effetto positivo sull'utile netto e sul patrimonio netto di tale scelta.

**7** A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società Insula spa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

*il Collegio sindacale*  
Michele Giorgiutti  
Nicola Manoni  
Rocco Vianello

*Venezia, 11 aprile 2014*



## **Deliberazioni dell'assemblea degli azionisti**

L'assemblea degli azionisti, riunitasi in seduta ordinaria in seconda convocazione il giorno 19 maggio 2014 in Venezia, presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione Giampaolo Sprocati, validamente costituita ai sensi dell'art. 18 dello statuto societario, preso atto della relazione del collegio sindacale, ha deliberato:

- di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013 che chiude con un utile netto di 43.594 euro e la relativa relazione sulla gestione;
- di destinare 2.180 euro a riserva legale, pari al 5% dell'utile netto;
- di destinare 41.414 euro a riserva facoltativa.