

Insula spa **bilancio 2015**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015, 19° esercizio

Insula

bilancio 2015

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015, 19° esercizio

Insula spa

Insula

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

041 2724354

041 2724244 fax

www.insula.it

info@insula.it

segreteria.insula@pec.it

sede operativa e legale

Santa Croce 489

30135 Venezia

sede operativa

Santa Croce 502

30135 Venezia

capitale sociale euro 3.706.000

interamente versato

registro imprese Venezia,

codice fiscale e partita Iva 02997010273

REA VE-271927

indicazioni ex art. 2497 bis CC

“Comune di Venezia”

codice fiscale 00 339 370 272

Consiglio di amministrazione

presidente

Paolo Maria Chersevani

consiglieri

Andrea Razzini

Silvia Loreto

Collegio sindacale

presidente

Achille Callegaro

sindaci effettivi

Pierpaolo Cagnin

Pamela Parisotto

sindaci supplenti

Daniele Granzotto

Francesca Lepscky

Sommario

5	Relazione sulla gestione
6	Lettera agli azionisti
10	Attività operativa
10	Infrastrutture ed edilizia
10	<i>Lavori e progetti</i>
19	<i>Manutenzioni</i>
21	Mobilità
21	<i>Lavori e progetti</i>
23	Residenza pubblica
23	<i>Lavori e progetti</i>
24	<i>Manutenzioni</i>
26	Servizi
26	<i>Gestione e amministrazione residenza</i>
26	<i>Gestione amministrativa condomini</i>
27	<i>Riscossioni</i>
27	<i>Manutenzione straordinaria incubatori d'impresa</i>
27	<i>Gestione condoni edilizi</i>
28	<i>Gestione sottosuolo</i>
29	<i>Service</i>
31	<i>Altre attività</i>
34	Altri servizi generali
34	<i>Appalti</i>
36	<i>Comunicazione e relazioni esterne</i>
38	<i>Relazioni con il pubblico – Urp</i>
40	<i>Personale e organizzazione</i>
41	<i>Sistema di gestione qualità</i>
43	Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti
44	Evoluzione prevedibile della gestione
46	Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
47	Relazione sulle prospettive economico-finanziarie
48	Gestione economica, finanziaria e patrimoniale
54	Proposte in merito alle deliberazioni sul bilancio
55	Bilancio al 31 dicembre 2015
56	Stato patrimoniale
58	Conto economico
59	Rendiconto finanziario
61	Nota integrativa
62	Redazione, struttura e contenuto del bilancio
63	Principi contabili e criteri di valutazione
66	Illustrazione delle principali voci dello stato patrimoniale
66	Attivo
72	Passivo
78	Conti d'ordine
79	Illustrazione delle principali voci del conto economico
86	Altre informazioni
89	Relazione del Collegio sindacale
93	Deliberazioni dell'Assemblea degli azionisti



Relazione sulla gestione

Lettera agli azionisti

Signori azionisti,

L'esercizio 2015 ha chiaramente evidenziato come il processo di riposizionamento e riorganizzazione della attività aziendali sia stato un percorso necessario e positivo attraverso il quale addiventare, in collaborazione con l'amministrazione comunale, al raggiungimento di un equilibrio economico, anche se non fortemente stabile per la società.

Come negli anni precedenti, infatti, non è stato possibile trasferire le risorse necessarie ad alimentare il ramo di azienda dei lavori pubblici, peculiare di Insula, in ragione del quale la società era stata principalmente costituita e ha operato per anni.

Ciononostante, preso atto che questo scenario sembra destinato a perdurare anche nel futuro, i due consigli di amministrazione che si sono succeduti durante l'esercizio hanno perseguito con convinzione la strada della riconversione delle attività tecniche della società, in parte sviluppando le collaborazioni con altre società del gruppo Comune di Venezia, in parte riorganizzando la forza lavoro in modo tale che il calo di attività tipica fosse compensato dalla riconversione funzionale di una parte delle risorse umane impiegate presso l'azienda. In questo quadro va dato atto che il personale si è mostrato consapevole della situazione e ha dato prova di buona flessibilità.

Essenziale da questo punto di vista è stata la possibilità di trovare temporanea o, se le circostanze lo consentivano, definitiva occupazione presso la società partecipante Veritas (o addirittura altra definitiva soluzione) secondo le norme di mobilità tra aziende pubbliche già vigenti, o anticipando di fatto il meccanismo della mobilità infragruppo pubblico, peraltro in corso di ulteriore cambiamento nella incipiente normativa in materia di razionalizzazione delle società partecipate. Questa importante occasione di reimpiego ha, da un lato, richiesto di riorganizzare e formare nuove risorse per presidiare le attività e i servizi rimasti sguarniti e, dall'altro, ha permesso di compensare il calo di affidamenti di lavori o la revoca di alcuni servizi.

Al riguardo l'amministrazione comunale ha reinternalizzato, alla scadenza del relativo contratto di servizio, il servizio di istruttoria condoni edilizi, richiedendo alla società di formare rapidamente sei unità per essere destinate ad altra attività, andando a rinforzare i servizi offerti nell'ambito della gestione della residenza pubblica e alcuni servizi di staff della società, quali l'ufficio Gare e appalti, ricostruito proprio grazie al recupero di risorse provenienti da altri uffici.

L'attività di riconversione e ricollocamento del personale ha riguardato tutti i settori della società, nessuno escluso, e tutti i servizi di staff, che hanno operato con la consueta efficienza anche dovendo gestire organici ad assetto fluido.

Nonostante gli sforzi compiuti, tuttavia, la fase di incertezza sul futuro della società, fisiologicamente conseguente all'insediamento di una nuova Giunta e di un nuovo Consiglio d'amministrazione, nominato a metà ottobre, unitamente alla mancanza di risorse da destinare alla manutenzione della città, hanno obiettivamente condizionato, in un contesto difficile, il compito di chi ha l'onere delle decisioni operative quotidiane.

Insula, nonostante la delicata fase di assestamento che sta attraversando, ha continuato a operare nella massima trasparenza, nel rispetto del suo ruolo, mettendosi a disposizione dell'amministrazione comunale e dei cittadini.

Vale qui richiamare il fatto che, in ragione di un particolare senso di responsabilità verso la collettività, la società anche quest'anno ha anticipato importanti somme nell'ambito della manutenzione della residenza pubblica, certa che garantire una dignità alla vita delle famiglie ospitate nelle case comunali sia un dovere non prescindibile da parte degli amministratori pubblici.

Corre inoltre l'obbligo di richiamare anche l'importante funzione finanziaria svolta dalla società, che per tutti gli interventi dei lavori pubblici anticipa i costi di progettazione e di esecuzione, che vengono poi rimborsati dal Comune compatibilmente con la situazione di cassa dello stesso.

Nel complesso, anche a causa dei vincoli finanziari gravanti sul bilancio comunale, la società nel 2015 ha potuto contare su un volume di affidamenti in termini di lavori pubblici inferiore di circa 13 milioni di euro rispetto ai 20 milioni ipotizzati dal contratto quinquennale di servizio stipulato con la precedente amministrazione comunale nel 2013 con una conseguente produzione per lavori pubblici significativamente inferiore rispetto a quanto necessario per la copertura dei costi fissi di struttura.

Ciononostante, anche grazie al fatto che la gestione dell'azienda è stata finalizzata alla riduzione e al contenimento dei costi applicando tutte le possibili azioni correttive e di efficientamento, l'esercizio 2015 si chiude con un risultato positivo, a valle delle tasse, di euro 26.512.

Fin dal suo insediamento, il nuovo Consiglio d'amministrazione ha avviato il confronto con il Municipio per stabilire le nuove linee guida della società, che necessariamente dovrà continuare a riorganizzarsi secondo le indicazioni dell'amministrazione stessa e delle sempre più restrittive normative nazionali sulle aziende partecipate.

Il Consiglio, pur nel rispetto dei ruoli e della funzione di indirizzo e di controllo che rimangono in capo all'amministrazione comunale, ha elaborato e trasmesso un documento contenente possibili linee di sviluppo e di riorganizzazione della società.

Tra gli scenari di riposizionamento possibili, vi è quello, pienamente condiviso con l'amministrazione comunale, di mettere a disposizione i servizi della società anche ai Comuni appartenenti alla Città metropolitana.

La definizione della nuova "Insula" consentirà di concentrarsi con maggiore serenità su nuove opportunità di crescita e di sviluppo anche con l'obiettivo di una piena valorizzazione della struttura organizzativa e delle competenze qui raccolte.

Per quanto concerne la manutenzione urbana, l'attività prioritaria per il ripristino idraulico dei rii (scavo dei fanghi, restauro dei muri di sponda e dei ponti) e quella di risanamento igienico-sanitario si sono interrotte ormai da anni, vanificando così il piano di interventi che prevedeva di investire oltre 1.200 milioni di euro nell'arco di 25 anni al fine di risanare totalmente la città di Venezia.

La manutenzione della città si basa ormai sulla Gestione territoriale, ma anche questa segna una progressiva diminuzione dei finanziamenti (da 8 milioni nel 2005 a 1,5 milioni nell'ultimo anno e neppure erogati in modo continuativo). Nel 2015 sono stati eseguiti circa 400 interventi, concentrati in particolare per il ripristino o la semplice messa in sicurezza della pavimentazione e per la riattivazione delle fognature limitando gli interventi non prioritari (sistemazione di cordoli, panchine, avvallamenti della pavimentazione ecc.), oltre al rifacimento di tre ponti.

Si segnala che nella seconda parte del 2015, l'amministrazione comunale appena insediata ha avviato una ricognizione delle modalità di realizzazione dell'attività dei lavori pubblici, per valutare la più opportuna ripartizione delle funzioni tra la Direzione interna e i servizi affidati ad Insula. Ne è derivato uno slittamento nelle tempistiche di gara per l'assegnazione alle nuove imprese.

Il settore della residenza ha risentito della carenza di finanziamenti, mettendo Insula e il Comune nell'incapacità di rispondere a tutte le reali emergenze abitative, tenuto conto del gravoso impegno richiesto per garantire adeguate condizioni di utilizzo agli inquilini dei 5500 alloggi di proprietà comunali presenti nel territorio.

Viste le numerose segnalazioni, che a volte rischiavano di concludersi per vie legali, Insula nel 2015 ha anticipato, così come per il 2014, un milione di euro per far fronte agli interventi di somma urgenza sugli alloggi di Mestre e terraferma che avessero una ricaduta in termini di pubblica e privata incolumità. Un punto di incertezza riguarda anche il settore dei lavori pubblici di Avm, acquisito da Insula a fine 2013 in virtù di un contratto di cessione di ramo d'azienda che prevedeva il perdurare della collaborazione Avm-Insula, in modo tale da alimentare le attività del settore.

A seguito di una revisione delle modalità di finanziamento delle opere pubbliche nel settore della mobilità, attuata dall'amministrazione comunale nel periodo della gestione commissariale, si è posta l'esigenza di individuare con Avm e con la nuova amministrazione comunale le opportune soluzioni sull'assetto di questa attività per il prossimo futuro, in maniera tale da neutralizzare eventuali effetti negativi sui conti di Insula.

Nell'ottica di razionalizzazione, di contenimento delle spese e di specializzazione delle attività infragruppo, Insula ha continuato a collaborare con le altre società partecipate per acquisire nuove commesse, avviando una serie di service che sfruttano le competenze interne del personale: citiamo tra queste, Vega, Ive, Venis, Casinò e Veritas. L'allargamento delle competenze della società si evidenzia inoltre nell'attività che ha visto la fruttuosa collaborazione tra gli uffici di Insula e del Comune nella definizione del bando di gara per la concessione della rete gas Atem Venezia 1 – laguna Veneta, pubblicato entro l'anno come previsto dall'Autorità per l'energia, il gas ed il sistema idrico. Si tratta di un'importante operazione che garantirà significative risorse al Comune stesso.

Le priorità su cui ci concentreremo nel corso del 2016 saranno quindi indirizzate alla ristrutturazione e al riposizionamento della società, al mantenimento delle sue competenze, al miglioramento dell'efficienza di gestione, all'incremento di portafoglio di commesse.

Nel medio e lungo periodo sarà quindi necessario affrontare sfide importanti e difficili ma, nonostante la complessità della situazione, la fiducia che riponiamo nella professionalità e nella capacità di riposizionamento del personale, nella credibilità e nel buon nome della società sul territorio dopo anni di lavori ci spingono a credere che i cambiamenti saranno forieri di stimoli, di idee e di un rinnovato impegno da parte di tutti.

Signori azionisti, i risultati della gestione economica e finanziaria per l'esercizio 2015 si riassumono nelle seguenti cifre: la produzione è stata di 19.160 migliaia di euro (21.481 migliaia di euro nel 2014); il margine operativo lordo è stato di 48 migliaia di euro (256 nel 2014) dopo la contabilizzazione di ammortamenti e di accantonamenti al fondo rischi per complessivi 77 migliaia di euro; il risultato dell'esercizio, al netto delle imposte pari a 51 migliaia di euro, ammonta a 27 migliaia di euro (71 migliaia di euro nel 2014); il cash-flow operativo è stato di 115 migliaia di euro (317 migliaia di euro nel 2014).

Venezia, 30 marzo 2016

Situazione dei rapporti convenzionali con il Comune di Venezia

È necessario dedicare un approfondimento specifico alla situazione dei contratti di servizio che regolano i rapporti tra Insula e il socio Comune di Venezia, con particolare riferimento al contratto relativo alla progettazione ed esecuzione dei lavori pubblici.

La convenzione è stata oggetto, durante l'ultima parte dell'esercizio, di analisi critica da parte dell'amministrazione comunale.

Uno specifico atto di indirizzo (dgc 351 del 26 ottobre 2015) ad iniziativa dall'assessore ai Lavori pubblici, in seguito richiamato anche dalla *Revisione del Piano di razionalizzazione delle società e delle partecipazioni societarie del Comune di Venezia*, ha ipotizzato la modifica sostanziale della clausola prevista dall'art. 7 del contratto di settore, che prevede, in caso di affidamento di nuovi lavori per un importo inferiore ai 20 milioni di euro, un meccanismo di garanzia attraverso un riequilibrio a posteriori tramite rideterminazione dell'aliquota di remunerazione stessa.

Gli amministratori, presa visione dei documenti attraverso i quali è stata manifestata l'intenzione del Comune di Venezia di modificare il contratto di servizio, hanno ritenuto opportuno non imputare nel presente bilancio i proventi derivanti dall'applicazione di detta clausola; proventi che il Comune dovrebbe erogare a copertura dei costi fissi non coperti da sufficienti trasferimenti utili a finanziare attività per lavori pubblici. Decisione che va letta in un contesto negoziale diretto a rivedere complessivamente le clausole contrattuali, la definizione di eventuali pendenze pregresse e la quantificazione di potenziali ristori che la società potrà ritenere di vantare oltre che per un principio di armonizzazione contabile che i due contraenti devono mantenere.

Gli stessi amministratori, in questo senso, hanno avviato un confronto, tutt'ora in essere, con l'amministrazione, che ha visto attraverso la lettera inviata il 24 marzo 2016, considerato quanto sopra, manifestata la volontà da parte di Insula di rinunciare per il 2015 all'applicazione della clausola di salvaguardia. In questo senso l'amministrazione si è pronunciata disponibile ad aprire un tavolo tecnico diretto alla redazione di una proposta di convenzione che porti alla definizione del nuovo e più ampio assetto operativo della società tenuto conto delle esigenze di equilibrio economico e finanziario della società.

Si precisa che la società nel 2015 ha potuto contare su un volume di affidamenti in termini di lavori pubblici inferiori di circa 13 milioni di euro rispetto ai 20 milioni ipotizzati dal contratto di servizio tutt'ora vigente, e su una produzione per lavori pubblici inferiore di 7 milioni rispetto a quanto necessario per la copertura dei costi fissi di struttura del settore. Tuttavia il risultato di bilancio nel 2015 è stato positivamente raggiunto.

Attività operativa

Infrastrutture ed edilizia

Lavori e progetti

Lavori conclusi

- **Isola di San Pantalon lotto 2** L'intervento di risanamento igienico-sanitario riguardava 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 state: 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, i ponti di Ca' Foscari e San Pantalon. Complessivamente, i lavori hanno interessato una superficie di 1550 mq e 540 m di fognatura a gatolo, ovvero il 45% dell'isola. Con l'occasione è stata restaurata e ottimizzata la rete fognaria esistente, sistemate e potenziate le reti dei sottoservizi, restaurata e rialzata la pavimentazione al fine di assicurare la percorribilità anche in caso di maree medio-alte.
- **Ponte San Cristoforo** il ponte si trova sul rio de la Verona, a collegamento della fondamenta omonima con il sottoportico della Fenice, nel sestiere di San Marco. Visto lo stato precario in cui versava il ponte ormai da anni, che presentava fessurazioni e deformazioni della struttura, l'intervento ha comportato la sua completa ricostruzione.
- **Rio terà dei Pensieri** si trovava 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. L'intervento, eseguito in più fasi, ha visto la riqualificazione del rio terà attraverso la sua completa ripavimentazione. Grazie al coordinamento dei vari enti dei sottoservizi, sono state sostituite le reti vetuste, evitando future manomissioni se non legate a nuovi allacciamenti.
- **Lido fognature lotto 7, riabilitazione rete esistente** si trattava della riabilitazione della rete esistente con risanamento delle tubazioni mediante *relining* completo e risanamento idraulico dei pozzetti d'ispezione. L'intervento ha interessato l'area tra via Loredan, lungomare Marconi, via Colombo e via Sandro Gallo e si è concluso a dicembre 2015.
- **Interventi Eba a Burano** l'intervento era finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche e al miglioramento dell'accessibilità di Burano. Comprende un ponte con gradino agevolato sul rio di Terranova (di collegamento tra le isole di San Martino e di Terranova) e una passerella a raso sul rio degli Assassini (di collegamento tra le isole di San Mauro e San Martino).
Il ponte è composto da una rampa dal lato di San Martino, da una passerella sul rio, una rampa a gradino agevolato e una gradinata dal lato di Terranova. Con l'occasione, è stato risanato anche il muro di sponda che presentava gravi problemi strutturali. La passerella, in prossimità dell'inizio di rio terà Galuppi dal lato ovest, verso l'imbarcadero Actv, ha invece sostituito la passerella provvisoria già presente e in alternativa al vicino ponte in legno.
- **Pontili e traghetti, manutenzione** 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 acquea. 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 il ripristino della funzionalità traghetto) e di Santa Sofia (manutenzione). Inoltre, sono stati completati gli interventi sui pontili di Quintavalle, rio del Ghetto, calle dei Cerchieri, Pellestrina (Santa Maria del Mare), riva del Vin, fondamenta del Carbon, Santi Apostoli, fondamenta Cossetti, calle Salomon, San Mattia a Murano, ramo Dragan a Rialto, Santa Maria del Giglio. Sono state inoltre posate 18 scalette di sicurezza in svariati pontili del centro storico per dar corso alle prescrizioni dello Spisal.

- **Suole Duca D'Aosta e Gallina, manutenzione** la scuola Giacinto Gallina, a Cannaregio, è ospitata in un edificio costituito da un corpo a pianta pressoché quadrata con una corte interna; la porzione del fabbricato a nord è occupata, al piano terra, dalla palestra e da locali adibiti a spogliatoio ed è coperta da un'ampia terrazza praticabile. La restante parte dell'edificio si articola su tre piani fuori terra con una copertura a falde e manto in coppi, esclusi i corridoi di accesso alle aule e la scala che hanno una copertura piana. Constatato il degrado di alcune porzioni delle travi del tetto e del controsoffitto, i lavori sono stati mirati al ripristino statico e funzionale della copertura (consolidamento dell'orditura principale della copertura lignea, adeguamento, integrazione o sostituzione degli elementi in legno dell'orditura secondaria della copertura, sostituzione del controsoffitto del piano di sottotetto, ripassatura completa della copertura a falde e di quella piana). Inoltre, è stato realizzato un adeguamento dell'impianto elettrico e funzionale del secondo piano.

La scuola elementare Duca d'Aosta, alla Giudecca, è ospitata in un edificio risalente ai primi del Novecento, un corpo indipendente e isolato, di tre piani fuori terra, con una superficie complessiva di 4000 mq. I lavori hanno interessato la palestra (rifacimento degli intonaci, visibilmente degradati, e sostituzione dei serramenti in pessimo stato di conservazione, realizzazione di un nuovo controsoffitto termoisolante e fonoassorbente), il primo piano (manutenzione straordinaria con demolizione dei controsoffitti in arelle intonacate nella porzione sud dell'edificio e completo rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza esterna con una doppia guaina plastomerica), la copertura piana (rifacimento parziale dell'impermeabilizzazione e adeguamento degli scarichi).

- **Sport Venezia e isole, manutenzione diffusa** si tratta delle attività di manutenzione necessarie al funzionamento dei 47 impianti sportivi comunali (18 a Venezia, 19 al Lido e Pellestrina e 10 nelle altre isole): campi da calcio, campi rugby e centri sportivi, bocciodromi, palasport e palestre, piscine e, per la prima volta, remiere e centri velici. Sono stati eseguiti interventi indifferibili o programmati di manutenzione: ai lavori urgenti necessari per l'individuazione di guasti, la sistemazione di coperture, di impianti elettrici, idraulici, di recinzioni, la posa di presidi e di segnaletiche, si sono sommati interventi tesi al miglioramento qualitativo per il mantenimento della pratica sportiva già esercitata. I lavori sono stati eseguiti in modo da recare il minimo disturbo alle attività nei singoli complessi sportivi e quindi, di preferenza, in orari della giornata o in periodi dell'anno di chiusura all'utenza o di servizio ridotto. Nel 2015 sono stati eseguiti quattro interventi puntuali attuati in urgenza e nove avviati nella programmazione dell'appalto.
- **Sport Sacca Fisola e Sacca San Biagio** si tratta del rifacimento del campo da calcio a Sacca Fisola che, visto lo stato di degrado, necessitava di interventi manutentivi consistenti. L'intervento rientrava nel programma *Sport Venezia e isole, manutenzione diffusa*, elaborato dalla direzione Lavori pubblici, settore Edilizia sportiva Venezia centro storico e isole e assegnato a Insula spa. Nel 2015 è stata completata la realizzazione di un campo in erba artificiale con un nuovo sottofondo a drenaggio verticale che ne ha permesso l'omologazione per competizioni in terza categoria, in base alle vigenti disposizioni della Lega nazionale dilettanti. Il piano di gioco è stato leggermente rialzato e, conseguentemente, è stata rifatta la recinzione sul lato sud (a un'altezza non inferiore a 2,2 m per ottemperare alle disposizioni della Lega) e ridotte le aiuole esistenti per aumentare le dimensioni del campo. L'intervento comprendeva anche un nuovo impianto di irrigazione.
- **Pio loco delle Penitenti** 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, sono durati circa cinque anni e il Pio loco è stato inaugurato a settembre. La struttura è stata pensata 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 sviluppa 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 – su tre piani con circa 6000 mq – è nato per offrire servizi al quartiere, rivolgendosi e aprendo le proprie porte sia verso la fondamenta, sia verso il quartiere a nord.

- **Forte Marghera, messa in sicurezza** l'amministrazione comunale ha finanziato la messa in sicurezza urgente dell'edificio numero 30, censito come magazzino di epoca 1920-40. Nel contempo sono stati eseguiti interventi puntuali a servizio di altri fabbricati comprendendo la messa in sicurezza delle linee elettriche che alimentano gli edifici 55 e 56 che ospitano attività di terziario e di servizio aperti al pubblico, con l'obiettivo di perseguire l'adeguamento funzionale e normativo. In particolare, nell'edificio 30, stante lo stato di avanzato ed esteso degrado della copertura e le previsioni di riuso, l'intervento è stato finalizzato all'adeguamento delle strutture portanti alle norme di settore, prevedendo al contempo la massima salvaguardia del bene monumentale. In previsione dell'uso del capannone binato (produzione culturale) di circa 900 mq, di concerto con la Soprintendenza sono stati realizzati dei lucernai sul piano delle falde interne. In dettaglio è stata consolidata la copertura con il completo smontaggio ed estesa sostituzione degli elementi degradati, realizzando protesi lignee connesse alle membrature esistenti, per quelli compressi, ed elementi di rinforzo laterali in corrispondenza degli appoggi sulle doppie membrature tese della catena. È stato completato il rifacimento delle linee di gronda e il ripristino del manto di copertura.
- **Forte Marghera centro studi, stralcio 1 lotto 1** nell'ambito del piano di recupero del 2013, elaborato dalla direzione Sviluppo del territorio, ufficio urbanistica di Mestre, è stata assegnata a Insula l'attuazione dell'intervento di restauro con adeguamento funzionale e impiantistico di due edifici (stralcio 1, edificio 1 – stralcio 2 edificio 53) per realizzare un Centro studi per la valorizzazione delle architetture militari e dei sistemi difensivi a Forte Marghera. In particolare, questo primo lotto del primo stralcio, eseguito nel corso del 2015, riguardava l'edificio 1, definito ponte cinquecentesco. L'intervento ha previsto l'abbattimento del corpo adibito a centrale termica e della relativa canna fumaria, da tempo in disuso, addossata a nord-est alla parte basamentale (ponte cinquecentesco) e il mantenimento dell'attuale assetto strutturale mediante la conservazione dei muri portanti esistenti e delle membrature lignee di copertura (capriate, diagonali e arcarecci). L'edificio è stato adeguato alle nuove funzioni con la revisione dell'impianto distributivo interno: demolizione di alcune tramezze a sud, della pavimentazione in pvc recuperando le pavimentazioni di marmette sottostanti con minime integrazioni, soprattutto sulle soglie, eseguite in stile. Come primo lotto funzionale, minimo perché calibrato alla quota di finanziamento europeo che peraltro imponeva serrate tempistiche esecutive, sono stati realizzati i nuovi bagni, di cui uno accessibile ai disabili. Tutti gli allestimenti impiantistici, seppur completati per servire un solo vano a ufficio e un vano di servizio, sono stati dimensionati, posizionati e integrati alla struttura storica nella previsione del completamento dell'intero edificio con il secondo lotto. Sono stati realizzati nuovi controsoffitti solo nei servizi igienici. Nel vano a ufficio, gli intonaci storici sono stati oggetto di rigoroso recupero, ripristinando le lacune con malta simile per composizione, granulometria e cromia agli intonaci esistenti.
- **Murano ex Conterie edificio A** dopo aver provveduto alla bonifica del terreno e alla demolizione dell'edificio, sono stati conclusi a giugno i lavori per la realizzazione di 36 alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il progetto rientrava tra gli interventi della variante al Prg per l'area delle Conterie di Murano ed è 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. Pur conservando la memoria di un'area industriale, l'obiettivo era quello di 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, è stato 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, per dare anche un ritmo più urbano alla calle. Il sistema di scale (ogni 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.

In fase di esecuzione, sono state studiate delle migliorie per ridurre l'impatto del cantiere nel tessuto urbano e per aumentare la qualità degli ambienti interni e costruito un locale tecnico a servizio dell'impianto di depurazione e delle opere elettromeccaniche.

■ TABELLA 1A

Cantieri conclusi nel 2015, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	fine cantiere
isole				
IS.00472	isola di San Pantalon lotto2	1.339	gennaio 2014	dicembre 2015
interventi puntuali				
PP.00671	ponte San Cristoforo	78	novembre 2014	aprile 2015
altri interventi				
PA.00683	rio terà dei Pensieri	930	novembre 2014	settembre 2015
PA.00518	Lido fognatura lotto 7	519	maggio 2015	dicembre 2015
PA.00475	interventi Eba a Burano	229	giugno 2014	agosto 2015
PA.00661	pontili e traghetti manutenzione straordinaria	319	aprile 2013	maggio 2015

■ TABELLA 1B

Cantieri conclusi nel 2015, settore edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	fine cantiere
restauro scuole				
RS.00696	scuole Duca D'Aosta e Gallina manutenzione	584	maggio 2015	ottobre 2015
altri interventi				
PA.00686	sport Venezia e isole manutenzione diffusa	227	novembre 2014	agosto 2015
PA.00695	sport Sacca Fisola e Sacca San Biagio	321	novembre 2014	marzo 2015
interventi di recupero				
RC.00059	Pio loco delle Penitenti	13.578	giugno 2009	luglio 2015
RC.00688	Forte Marghera messa in sicurezza	279	febbraio 2015	agosto 2015
RC.00692	Forte Marghera centro studi, stralcio 1 lotto 1	78	febbraio 2015	giugno 2015
RC.00777	Ex Conterie fabbricato A	5.989	giugno 2011	giugno 2015

Lavori in corso

- **Pontili e traghetti, nuove costruzioni** l'amministrazione comunale ha affidato alla società un finanziamento per la costruzione di nuovi pontili, commessa che si affianca alla manutenzione di alcuni pontili del centro storico e delle isole. L'elenco dei manufatti da costruire è stato individuato dalle direzioni Mobilità e trasporti e Viabilità acqua. Ad oggi sono stati completati i lavori del pontile di Sant'Eufemia (nuova costruzione), di calle Giustinian in Canal Grande (ricostruzione pontile carico/scarico), del pontile a servizio del cimitero di San Michele, della casa circondariale di Santa Maria Maggiore, di Santa Maria del Giglio (demolizione opere abusive, posa nuovo ottagono e nuovo pontile). Resta da realizzare il pontile di Vallarosso, che secondo le indicazioni ricevute dovrebbe però essere spostato rispetto alla sua collocazione. Allo stato attuale, il progetto è quindi sospeso.
- **Santa Maria Elisabetta al Lido, opere di urbanizzazione e arredo urbano** si tratta dell'ultimo lotto del progetto generale approvato dal commissario straordinario al moto oneroso Massimo Cacciari, destinato a una "migliore mobilità" del Lido e finanziato dalla Banca europea per gli investimenti (Bei) sulla base del *Piano degli investimenti* elaborato dal Comune di Venezia. Tali opere 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 (rialzato a +1,55 m rispetto allo zero mareografico), del Gran Viale, della riviera Santa Maria Elisabetta e delle aree limitrofe (vie Isola di Cerigo, Corfù e Perasto). In particolare, il progetto è stato redatto sulla base delle indicazioni fornite dall'amministrazione comunale tese a: migliorare la viabilità automobilistica e pedonale; razionalizzare e concentrare i servizi di trasporto in piazzale Santa Maria Elisabetta; riorganizzare le fermate dei mezzi di trasporto pubblico; regolare i parcheggi per auto e cicli; risanare le reti fognarie e il sottosuolo; riordinare e migliorare il verde pubblico arboreo e arbustivo; mantenere tutti gli elementi di pregio esistenti. I lavori, iniziati nell'ottobre 2013, hanno coinvolto la riviera per poi spostarsi nel piazzale e proseguire con la posa, sull'asse del Gran Viale, della nuova condotta principale dell'acquedotto per mezzo di scavi fino a una profondità di 1,5 m e il posizionamento di circa 600 m di tubazioni. Nel luglio 2014, dopo il fallimento dell'impresa che si era aggiudicata l'appalto, i lavori sono stati interrotti e sono state eseguite solo delle opere di messa in sicurezza della pavimentazione. Insula, così come previsto dal *Codice degli appalti*, ha espletato le necessarie procedure per l'assegnazione alla successiva ditta in graduatoria. A ottobre 2014, sono quindi ripartiti i lavori con la realizzazione del pontile per l'approdo dei taxi, il completamento del piazzale e, a stralci, il Gran Viale.

Nel corso dell'anno è stata approvata la seconda variante di progetto (presentata a settembre 2014) tesa alla massima conservazione delle alberature presenti, come richiesto dal commissario straordinario del Comune di Venezia. Successivamente, l'amministrazione comunale di nuovo insediamento ha richiesto ulteriori modifiche al progetto relative prevalentemente alla disposizione e al numero dei parcheggi e delle fermate autobus, nonché altri aspetti più di dettaglio, che hanno comportato la redazione di una nuova perizia di variante, presentata alla fine del 2015 e approvata nei giorni scorsi.
- **Gestione collettore Pellestrina** si tratta delle necessarie attività di manutenzione e rinnovo del sistema di gestione (impianti di sollevamento con pompe, valvole pneumatiche di collegamento di chiusura verso la laguna, impianto di sfioro per sollevare le acque piovane verso la laguna) realizzato per garantire la sicurezza idraulica dell'isola in pendenza del completamento dell'intera rete fognaria, ermetica rispetto alla laguna. Si prevedeva, infatti, che la durata delle diverse parti del sistema dovesse essere di circa una decina d'anni, ma tale

sistema dovrà invece essere mantenuto in funzione molto più a lungo, visto il mancato finanziamento dei rimanenti lotti di fognatura. Su tutte le strutture civili quali fabbricati, recinzioni, vasche e apparecchiature (pompe, sistemi di fine corsa per valvole e paratoie, motori elettrici, riduttori, trasmissioni, supporti, cuscinetti a sfere o a rulli, compressori d'aria, autoclavi, griglie, strumenti, quadri elettrici, gruppi di continuità e motopompe ausiliarie, impianti di messa a terra) sono previsti ammodernamenti dal punto di vista sia tecnico, sia funzionale, ma anche attività di manutenzione ordinaria programmata, straordinaria programmata e imprevista.

■ **TABELLA 2A**

Cantieri in corso nel 2015, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2015
interventi puntuali					
PA.00670	pontili e traghetti nuova realizzazione	358	aprile 2013	maggio 2016	94
altri interventi					
PA.00485	Santa Maria Elisabetta opere urbanizzazione	6.196	ottobre 2013	maggio 2016	77
IG.00520	Pellestrina gestione collettore 2012	305	settembre 2015	agosto 2016	14

Progetti

- **Via dei Petroli e via Righi, messa in sicurezza** l'intervento nasce sulla base di un accordo tra Stato, Regione e Comune. L'obiettivo del progetto definitivo è la messa in sicurezza idraulica delle vie dei Petroli e Righi, nella zona industriale di Marghera, attraverso la realizzazione di una fognatura per la raccolta delle acque meteoriche. In conseguenza delle opere di marginamento della laguna di Venezia realizzate dall'ex Magistrato alle Acque di Venezia, l'area delle raffinerie risulta infatti completamente separata dal suo naturale bacino di recapito, per cui la fognatura esistente ha perso i propri punti di consegna causando, in diverse occasioni, fenomeni di allagamento diffusi in tutta l'area.

Nel corso del 2015 la Regione Veneto ha chiesto un aggiornamento della progettazione: in alternativa al precedente trattamento in linea delle acque piovane con l'impiego di filtri, si è studiato il modo per separare le acque di prima pioggia e avviarle all'impianto di trattamento e depurazione di Veritas – mediante la rete di fognatura industriale – ma anche per predisporre la rete di raccolta per un futuro programmabile allacciamento al sistema Pif (Progetto integrato Fusina). L'aggiornamento del progetto è stato richiesto per ottimizzare il sistema di trattamento dei reflui. Il beneficio che ne deriverà è minimizzare gli oneri di gestione del sistema eliminando il previsto sollevamento meccanico in via dei Petroli e riducendo la produzione di materiali inerti da scavo. Il sistema prevede la raccolta delle acque meteoriche della piattaforma stradale e permette, tramite l'impiego di due manufatti a U sovrapposti, la separazione delle acque di prima pioggia che verranno convogliate a trattamento da quelle successive che saranno recapitate in laguna.

- **Via dell'Elettricità, adeguamento e collegamento ferroviario** l'intervento è inserito all'interno dell'accordo di programma tra Ministero dello sviluppo economico, Regione del Veneto, Comune di Venezia, Autorità portuale di Venezia, approvato con delibera 597 del 12 dicembre 2014 del Commissario straordinario del Comune di Venezia. La finalità dell'accordo di programma è favorire la riconversione e la riqualificazione economica dell'area industriale di Porto Marghera attraverso la realizzazione di interventi necessari a ottimizzare le infrastrutture ferroviaria e viabilistica presenti nell'area, per sostenerne e promuoverne lo sviluppo industriale e la sua vocazione in ambito produttivo e logistico, valorizzandone la potenzialità e la specificità. Insula è stata incaricata di redigere i progetti definitivi ed esecutivi, presentati nel

corso dell'anno. Oltre alla riqualificazione dell'area, il progetto esprime la necessità di rafforzare i collegamenti viabilistici e ferroviari, per supportare la richiesta di potenziamento dell'interscambio di merci da e per Porto Marghera. Parallelamente, è stato previsto il potenziamento delle relative infrastrutture stradali e il conseguente riordino dei sottoservizi. In sintesi, si è lavorato su tre aree specifiche: opere stradali (riqualificazione e adeguamento della viabilità esistente su vie dell'Elettricità e limitrofe anche a seguito del potenziamento dell'asse ferroviario, con la realizzazione di due rotatorie agli incroci tra vie dell'Elettricità-Pila e tra vie delle Macchine-dell'Atomo); opere ferroviarie (potenziamento dell'esistente asse ferroviario di via dell'Elettricità per consentire la diretta interconnessione tra lo scalo di Venezia Marghera, lo scalo di Venezia Fusina e la stazione di Venezia Mestre); sottoservizi (realizzazione *ex novo* e spostamento di sottoservizi attualmente presenti lungo il tracciato di via dell'Elettricità sulla base delle interferenze del nuovo tracciato ferroviario).

- **Forte Marghera, centro studi stralcio 1 lotto 2** avviato a marzo, l'intervento individua i lavori necessari al completamento del restauro e dell'intervento di riconversione funzionale a uffici, con contestuale realizzazione di una nuova sala di consultazione aperta al pubblico, dell'edificio 1 del complesso di Forte Marghera.

L'edificio è ubicato a lato del percorso principale di distribuzione interna di Forte Marghera e riveste notevole valore storico-testimoniale perché integra nella propria struttura, come basamento, il ponte a tre campate (ad arco a tutto sesto), edificato nel 1589 sul vecchio sedime del fiume Marzenego per garantire il collegamento dell'antico "Borgo di Marghera". In epoca austriaca (1857) il ponte cinquecentesco è stato sottoposto a un intervento di tamponamento delle tre arcate, successivamente in parte riaperte, per essere trasformato in deposito per la conservazione della polvere da sparo. L'edificio 1, così com'è oggi, è stato realizzato nei primi anni del Novecento, impostato a livello rialzato sulla struttura d'impalcato dell'antico ponte, per essere adibito a uffici e mensa.

Questo secondo lotto del primo stralcio di lavori consentirà il completamento dei lavori interni ed esterni, intrapresi con il primo lotto, per il restauro e la riconversione a centro documentale, aperto al pubblico, del futuro Centro studi.

Sul fronte dell'accessibilità, per giungere all'abbattimento delle barriere architettoniche, verrà realizzato un ascensore, ospitato all'interno di una nuova torre, totalmente autonoma rispetto all'edificio storico. Saranno eseguiti lavori di consolidamento delle murature e opere di restauro/ripristino degli intonaci esterni, di recupero della pavimentazione interna di marmette esistente (con rimozione delle parti in piastrelle di materiale ceramico, prive di valore storico e documentale), di adeguamento impiantistico, per rispondere ai requisiti dettati dalle mutate esigenze d'uso del fabbricato, con particolare attenzione rivolta all'integrazione per il rispetto e la valorizzazione delle preesistenze architettoniche.

L'intervento comprende la realizzazione dell'isolamento termico della copertura e un ulteriore servizio igienico (in aggiunta a quelli realizzati nel corso del lotto 1, per gli utenti della sala di consultazione), a disposizione del personale del Centro studi.

- **Forte Marghera centro studi, stralcio 2** avviato a marzo, l'intervento consiste nel restauro, con adeguamento funzionale e impiantistico, dell'edificio A (identificato al 53 del Piano di recupero comunale), posto nelle vicinanze dell'ingresso di Forte Marghera, a pianta rettangolare. L'edificio è situato nella cinta esterna "area nord", con accesso da un percorso ortogonale a quello principale di attraversamento del forte. Si ritiene che tale edificio sia stato costruito dai militari tra il 1900 e il 1940: compare infatti per la prima volta nelle cartografie con la "Ricognizione del 1940 - Igm (Istituto geografico militare)". L'edificio ha struttura portante in pilastri di muratura, posti a interasse regolare, lungo i lati maggiori dell'edificio, integrati nei muri perimetrali longitudinali di spessore variabile. La copertura è formata da capriate lignee, in appoggio sui pilastri, con sovrastante ordine di arcarecci, il manto di copertura è in coppi.

I lavori interesseranno la riconversione del distributivo interno all'edificio in relazione alla nuova destinazione d'uso. Si prevede di intervenire nell'impalcato della falda di copertura per consolidarne la parte strutturale e, nel contempo, introdurre un isolamento termico. Verranno

realizzati interventi puntuali per l'adeguamento sismico dell'edificio. Gli impianti (idrosanitari, elettrici, elettrici speciali, riscaldamento, raffrescamento, ricambio d'aria) saranno rifatti per adeguarli alle nuove necessità e renderli conformi alla normativa di settore.

Il Centro studi ospiterà: una sala conferenze da 106 posti; una sala conferenze da 35 posti, un locale per traduttori, una sala di consultazione multimediale per nove postazioni, un locale portineria e accoglienza, otto uffici con annessa sala riunione, due blocchi servizi igienici completi di servizio per disabili; un blocco servizio per personale e utenti, uffici, depositi e locali tecnici per gli impianti.

- **Ex Conterie fabbricato B** il progetto rientra nell'ambito della variante al Prg per le ex Conterie di Murano e parte dalla diminuita richiesta abitativa nell'isola di Murano rispetto a quanto previsto sia nell'atto di indirizzo della Giunta comunale 31/2010, sia nella successiva delibera di approvazione del progetto preliminare del Consiglio comunale 9/2012 che ha cambiato la destinazione d'uso dell'edificio, da residenza universitaria a residenza per affitti sociali, chiedendo di sviluppare le fasi successive di progetto portando il numero di alloggi da 24 a 32.

Il progetto definitivo elaborato riporta il numero di alloggi a 24 con l'inserimento di tre locali destinati ad attività connesse alla residenza per consentire lo sviluppo di servizi legati al territorio e, più in particolare, al nuovo contesto urbano. Il nuovo fabbricato si articola in tre blocchi (B2, B3 e B4), ciascuno di tre piani con otto unità abitative e un locale per servizi legati alla residenza. Ogni blocco è indipendente e funzionale, in modo da poter realizzare l'intervento per lotti esecutivi.

Dal punto di vista architettonico, il progetto si basa sulla conservazione del volume della fabbrica esistente integrandosi con il contesto e ricercando relazioni e permeabilità tra volumi funzionali e aree scoperte. L'esigenza di realizzare dei nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica viene così coniugata alla salvaguardia dell'edificio esistente, identificativo di una memoria legata alla produzione e all'uso industriale dell'area. Particolare attenzione è stata quindi posta al rapporto del nuovo fabbricato con il contesto architettonico esistente conservando l'impianto generale dell'attuale fabbrica, mantenendone la continuità a livello delle coperture e affinando il progetto anche a livello di soluzione dei prospetti, a garanzia dell'effettivo mantenimento del carattere industriale dell'involucro edilizio. Rimane da ottenere l'approvazione del progetto definitivo per poi sviluppare il progetto esecutivo e avviare quindi le procedure di assegnazione dell'appalto.

- **Opere di bonifica e urbanizzazione ex Conterie a Murano** a seguito dei due progetti (urbanizzazione e bonifiche), sono stati avviati gli interventi che mirano a completare la bonifica dell'area delle ex Conterie, da realizzare contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria. Di fatto, la mancanza del finanziamento per l'esecuzione delle bonifiche aveva bloccato il completamento dell'intervento di riqualificazione dell'area, impedendo anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie all'allacciamento dell'immobile Ater. Il progetto di bonifica, approvato nel 2001, era indirizzato a intervenire direttamente sulla sorgente di contaminazione, attraverso la rimozione della stessa nelle aree scoperte.

Dopo l'approvazione di un'apposita variante, i lavori prevedono l'utilizzo di una diversa tecnologia d'intervento e diversi volumi di scavo: escludendo la totale asportazione della sorgente di contaminazione fino alla quota di -2 m e - secondo quanto previsto dall'art. 5 comma 1 del Dm 471/99 - consentendo di ridurre la profondità di scavo a -1 m, per la contemporanea realizzazione di idonee misure di sicurezza che garantiscono la tutela ambientale e sanitaria dell'area stessa.

I lavori partiranno nel mese di aprile. Contestualmente allo scavo, partirà anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Per ottimizzare le attività di scavo e di rinterro, verrà realizzata la posa dei sottoservizi contemporaneamente alle opere di scavo previste dalla bonifica in modo da concentrare le attività di asporto dei materiali e ottenere risparmi economici e temporali. Verranno quindi realizzate le reti di fognatura nera e la rete di raccolta delle acque meteoriche, l'impianto di illuminazione pubblica e tutti i sottoservizi (acquedotto, gas, telefonia, cablaggio, energia elettrica e relative cabine).

- **Erp a Sacca Fisola, intervento di recupero urbano** si tratta del lotto 2, stralcio 2 delle sistemazioni esterne che comprende tutta l'area a sud rispetto al lotto 2 stralcio 1, già realizzato. Il progetto comprende la riqualificazione delle aree scoperte comunali nell'area di Sacca Fisola e, in particolare, riguarda la sistemazione delle pavimentazioni, oggi in uno stato fatiscente, costituite da una successione di rattoppi in asfalto, dell'arredo urbano e della riqualificazione delle aree verdi, dell'illuminazione pubblica e dell'impianto raccolta acque meteoriche. Le aree prese in considerazione dal progetto sono: calle Larga dei Orti che da piazza dei Lavraneri si dirige verso sud in direzione dell'area verde Fregnan; le aree comprese tra gli edifici residenziali a doppia L tra calle dei Gambari e calle del Teatro e fondamenta di San Gerardo; la grande area verde a sud est, antistante il complesso residenziale denominato Fregnan. Inserito nella programmazione 2017, il progetto dovrà trovare conferma da parte dell'amministrazione.

■ **TABELLA 3**

Attività di progettazione nel 2015, infrastrutture ed edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	progettazione	preliminare	definitiva	esecutiva	importi
PA.00485	Santa Maria Elisabetta opere arredo urbano	interna			nov-dic	6.195
PA.00704	gestione territoriale Venezia nord	interna	giugno	giugno		1.263
PA.00705	gestione territoriale Venezia sud	interna	giugno	giugno		945
PA.00706	gestione territoriale Lido Pellestrina	interna	giugno	giugno		493
PA.00707	gestione territoriale isole lagunari	interna	giugno	giugno		265
PA.00704	gestione territoriale Venezia nord stralcio	interna	settembre	settembre		632
PA.00705	gestione territoriale Venezia sud stralcio	interna	settembre	settembre		473
PA.00706	gestione territoriale Lido Pellestrina stralcio	interna	settembre	settembre		247
PA.00707	gestione territoriale isole lagunari stralcio	interna	settembre	settembre		133
PA.00684	via dei Petroli e via Righi messa in sicurezza	interna		ottobre		5.186
XD.05068	via dell'Elettricità adeguam. e collegam. ferroviario	interna	marzo	novembre	dicembre	10.800
totale altri interventi			9	10	2	26.632
totale infrastrutture			9	10	2	26.632
RS.00696	scuole Duca D'Aosta e Gallina manutenzione	interna			gennaio	675
totale restauro scuole					1	675
RC.00692	Forte Marghera centro studi, stralcio 1 lotto 1	interna			gennaio	88
RC.00694	Forte Marghera centro studi, stralcio 1 lotto 2	interna		gen-sett	ottobre	408
RC.00700	Forte Marghera centro studi, stralcio 2	int/est		giugno	ottobre	995
RC.00577	Ex Conterie fabbricato B – revisione architettonico	interna		feb-lug		5.649
RC.00633	Ex Conterie opere di urbanizzazione lotto 3	interna		aprile	luglio	841
RC.00601	Ex Conterie bonifica lotto 3	interna			luglio	2.003
RC.00702	Ex Conterie opere di urbanizzazione e completam.	interna		ottobre		1.029
totale interventi di recupero				5	5	11.013
PA.00697	sport Venezia e isole rifinanz. manutenzioni diffuse	interna	ottobre	ottobre		151
RA.00056	Erp a Sacca Fisola sistem. esterne lotto 2 stralcio 2	interna		aprile		912
totale altri interventi			1	2		1.063
totale edilizia			1	7	6	12.751
totale infrastrutture ed edilizia			10	17	8	39.383

Manutenzioni

Nata nel 2005 per garantire l'efficienza delle strutture già restaurate e condizioni d'uso sicure per quelle ancora da restaurare, la Gestione territoriale ormai da anni si occupa anche delle situazioni di degrado più gravi, che rientrerebbero negli interventi straordinari, quali il rifacimento di ponti. Tale attività comprende la manutenzione della viabilità (pedonale e acquea) e delle reti fognarie pubbliche, in particolare:

- la viabilità pedonale a Venezia, Giudecca, Murano, Burano, Mazzorbo, Sant'Erasmus, Vignole, Lido e Pellestrina;
- la viabilità carrabile a Venezia, ovvero piazzale Roma, Tronchetto e relative rampe di accesso (verso il Tronchetto, dal Tronchetto al ponte della Libertà, dall'incrocio del Tronchetto verso piazzale Roma);
- le aree adibite a viabilità carrabile a Sant'Erasmus, Lido e Pellestrina;
- la segnaletica stradale orizzontale e verticale a Venezia (piazzale Roma e Tronchetto), Lido e Pellestrina;
- i canali interni a Venezia, Murano e Burano;
- i pozzi e le vere da pozzo, su ordine della direzione Lavori pubblici;
- le panchine su pavimentazione pubblica, su ordine della direzione Lavori pubblici.

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

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

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

Il presidio è garantito attraverso quattro diverse commesse:

- Venezia nord (Cannaregio, San Marco, Castello);
- Venezia sud (Santa Croce, Dorsoduro, San Polo e Giudecca);
- isole lagunari (Murano, Burano, Mazzorbo, Torcello, Sant'Erasmus e Vignole);
- Lido e Pellestrina, commessa che comprende anche la gestione dei collettori a Pellestrina. Si tratta della tenuta in funzione, controllo, manutenzione ordinaria, prove di funzionamento del sistema idraulico adibito alla difesa delle acque alte e allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dell'isola: 7 impianti di sollevamento e collettore principale di Pellestrina; impianto di trasferimento principale in località la Mara e condotta di collegamento fognario Pellestrina-Lido; 6 impianti di sfioro, collettore principale, collettore di sfioro e stazioni di pompaggio di San Pietro.

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

Tale attività nel 2015 ha subito una pesante fase di arresto a causa del suo mancato rifinanziamento. Dal mese di giugno, infatti, sulla Gestione ha gravato l'incertezza dell'amministrazione comunale legata a una possibile reinternalizzazione del servizio. Pertanto, per svariati mesi Insula non è potuta intervenire sulle segnalazioni della Polizia municipale e dei cittadini, inoltrando le stesse alla direzione Lavori pubblici. I finanziamenti sono stati assegnati solo a dicembre e, sulla base di ciò e dei

progetti approvati a novembre, è stata data una continuità seppur minima all'attività (pronti interventi ed espurghi) in attesa dell'espletamento delle procedure di gara.

Tra i lavori avviati o completati nel 2015 si segnala il rifacimento di alcuni ponti nel centro storico: il ponte Storto a Castello, il ponte del Soccorso a Dorsoduro e il ponte del Teatro a San Marco.

Da segnalare anche gli interventi al Lido relativi alla segnaletica orizzontale e alle fognature.

Nel 2015 a Venezia e isole, delle 1464 segnalazioni ne sono state chiuse 413 mentre 153 sono state annullate in fase di sopralluogo. Delle segnalazioni totali, il 44% riguarda la pavimentazione; il 23,5% fognatura, caditoie, reti nere e pluviali; il 6% i ponti; il 6% le opere di arredo urbano e segnaletica; l'1,6% i muri di sponda. In particolare, le segnalazioni sono state effettuate per il 66% da strutture dell'amministrazione comunale (Polizia municipale e altri uffici della direzione Lavori pubblici) e per il 34% dai cittadini.

■ **TABELLA 4A**

Gestione territoriale, attività in corso nel 2015 (importi in migliaia di euro).

<u>commessa</u>	<u>importo annuale lavori</u>
gestione territoriale Venezia nord	575
gestione territoriale Venezia sud	544
gestione territoriale isole lagunari	198
gestione territoriale Lido e Pellestrina	330

■ **TABELLA 4B**

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

(*) di cui 34% da parte di soggetti privati e 66% da parte di servizi di vigilanza territoriale.

<u>aree territoriali di competenza Insula</u>	
Venezia nord	736
Venezia sud	344
Lido e Pellestrina	264
isole lagunari	120
totale	1.464*

Lavori e progetti

Per il secondo esercizio consecutivo ha trovato vigenza la convenzione con Avm spa, società partecipata del Comune di Venezia, che nel 2013 su indicazione dell'amministrazione comunale ha trasferito il ramo d'azienda dei lavori pubblici, attualmente composto da un dirigente e da tre architetti.

Durante l'esercizio è stata diffusa l'informazione che Avm spa non potrà più realizzare opere pubbliche di mobilità e, pertanto, avrà difficoltà ad alimentare con nuovi lavori il ramo d'azienda ceduto, ad eccezione delle opere già in cantiere che dovranno trovare completamento.

Nel 2015 la collaborazione è comunque proseguita regolarmente, con la prestazione di attività quali l'assistenza al responsabile unico del procedimento, la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza in esecuzione, la progettazione, lo svolgimento delle procedure per la selezione dell'impresa appaltatrice e la gestione della fase realizzativa di alcune commesse.

Lavori

- **Vallenari bis, lotto 2** assistenza in fase di subentro contrattuale della nuova impresa realizzatrice dell'opera, assistenza nelle fasi di avvio del cantiere, messa a disposizione delle attività di direzione operativa e di sicurezza in fase di realizzazione dell'opera.
- **Pista ciclabile di via Padana a Mestre, lotto 1** assistenza al Rup e al direttore lavori per consegna opera eseguita al Comune, certificato regolare esecuzione, relazione acclarante, rendicontazione fatture al Comune, aggiornamento Gelp/Anac; riconsegna di tutto il materiale cartaceo e informatico ad Avm.
- **Pista ciclabile di via Sandro Gallo – Malamocco al Lido** assistenza al Rup per consegna opera eseguita al Comune.
- **Pista ciclopedonale a Pellestrina in località Santa Maria del Mare** assistenza al Rup per consegna opera eseguita al Comune.
- **Parcheggio provvisorio dell'ex Umberto I a Mestre** assistenza al Rup per elaborazione Cel; riconsegna di tutto il materiale cartaceo e informatico ad Avm.
- **Parcheggio scambiatore Trivignano A a Mestre** assistenza al Rup, al direttore lavori, al Cse e al collaudatore per collaudo statico, certificati regolare esecuzione, relazione acclarante, consegna opera eseguita al Comune, aggiornamento Gelp/Anac.
- **Pista ciclabile di via Gatta a Mestre, lotto 3** assistenza al Rup, al direttore lavori e al Cse per procedure espropriative, esecuzione lavori, subappalti, pareri, restituzione aree, contabilità e Durc, allacci, aggiornamento Gelp/Anac, gare e contratti.
- **Passerella ciclabile sul ponte della Libertà** assistenza al Rup, al progettista, al direttore lavori e al Cse per approvazione del progetto definitivo, progetto esecutivo, pareri, approvazioni e autorizzazioni, esecuzione lavori, contabilità e Durc, aggiornamento Gelp/Anac, gare e contratti.
- **Parcheggio interrato di via Costa a Mestre** assistenza al Rup per allacci, esecuzione lavori, contabilità, perizie, opere complementari, allacci, collaudo statico e tecnico-amministrativo, aggiornamento Gelp/Anac.

Progetti

- **Pista ciclabile di via Altinia a Mestre** assistenza al Rup e al progettista per approvazione progetto preliminare, progetto definitivo ed esecutivo, pareri e approvazioni, convenzione, aggiornamento Gelp, gare e contratti.
- **Pista ciclabile di via Zanotto e ponte sul Marzenego a Mestre** assistenza al Rup per consegna file del progetto al Comune di Venezia.
- **Pista ciclabile di via Padana a Mestre, lotto 2** assistenza al Rup per pareri e nullaosta. L'intervento è attualmente sospeso.
- **Parcheggio Castellana B** assistenza al Rup, aggiornamento Gelp.
- **Parcheggio Terraglio B** assistenza al Rup, aggiornamento Gelp.
- **Pista ciclabile del bosco di Campalto** assistenza alla gara, assistenza per la redazione degli atti patrimoniali con enti.

Residenza pubblica

La società si occupa, per conto del proprietario Comune di Venezia, della manutenzione del patrimonio immobiliare a uso residenziale, complessivamente 5540 alloggi di cui 2580 a Venezia centro storico e isole e 2960 a Mestre e terraferma.

Lavori e progetti

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

Lavori in corso

- **Marghera porta sud lotto 1, efficientamento energetico** l'intervento viene eseguito sulla base del finanziamento *ad hoc* "progetto speciale Vaschette – piano nazionale delle città (dgc 426/2013)" che mira all'efficientamento energetico di alcuni immobili residenziali di edilizia pubblica. I lavori comprendono l'installazione di pannelli isolanti su tutto l'involucro esterno dei condomini, con finitura cementizia e nuova tinteggiatura. I benefici che ne deriveranno sono due: un sensibile risparmio sui costi di riscaldamento e l'eliminazione della condensa e della muffa invernale dalle pareti interne. Allo stato attuale sono terminati i lavori in via della Rinascita ai civici 120, 122, 124, 126, 128, 130; in via Orione ai civici 25, 27, 29, 31, 33, 35; in via del Lavoratore ai civici 28, 30, 32, 36, 38, 40. Sono in esecuzione i lavori in via Correnti ai civici 7-9, 11-13, 15-17.
- **Marghera porta sud lotto 2, efficientamento energetico** è in corso la realizzazione di cappotti isolanti esterni sui condomini di via della Rinascita, analogamente al lotto 1 di cui sopra. Allo stato attuale sono terminati i lavori nei civici 151, 153, 155, 157-157/A, 163-163/A, 167; sono in corso di esecuzione i lavori nei civici 159-159/A, 161-161/A, 165, 171. Restano da realizzare i civici 150-152, 154, 169, 173.
- **Marghera porta sud, recupero alloggi** si tratta di una serie di interventi di manutenzione straordinaria in 65 alloggi vuoti di edilizia residenziale pubblica, a Marghera, nelle vie della Rinascita, Orione, del Lavoratore, Correnti. L'intervento rientra nel Piano nazionale di edilizia abitativa e prende avvio dall'accordo di programma tra Ministero delle infrastrutture e Regione del Veneto (19 novembre 2011), dal protocollo d'intesa tra Regione del Veneto e Comune di Venezia (10 dicembre 2014) e viene eseguito sulla base di finanziamenti *ad hoc* della Regione Veneto per il recupero e la rimessa a reddito di appartamenti sfitti. Il cantiere è stato consegnato nel mese di dicembre e i lavori avviati a gennaio 2016.

■ TABELLA 5A

Cantieri in corso nel 2015, settore residenza pubblica (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2015
PB.00674	Marghera porta sud efficientamento energetico, 2 lotti	2.147	novembre 2014	maggio 2016	73
PB.00691	Marghera porta sud recupero alloggi	1.641	dicembre 2015	dicembre 2017	2

Progetti

- **Manutenzione residenza a Mestre e terraferma** si tratta del progetto, da attuare nel 2016, per interventi su guasto o per manutenzioni straordinarie a carico della proprietà a Mestre e terraferma. Il progetto fa riferimento al finanziamento di cui riportato più dettagliatamente nel successivo paragrafo *Manutenzioni*.
- **Venezia e Mestre, recupero di 49 alloggi** comprende una serie di interventi di manutenzione ordinaria in 49 alloggi vuoti, localizzati quasi totalmente in terraferma e per una piccola parte nel centro storico di Venezia. L'intervento viene eseguito sulla base di finanziamenti *ad hoc* della Regione Veneto nell'ambito di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (rimessa a reddito di appartamenti sfitti). Il cantiere è stato consegnato nel mese di dicembre.

■ TABELLA 5B

Attività di progettazione nel 2015, settore residenza pubblica (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	progettazione	preliminare	definitiva	esecutiva/	importi
DB.00701	manutenzione Mestre terraferma 2015	interna		ottobre		720
PB.00691	Marghera porta sud recupero edilizio alloggi	interna			febbraio	2.220
DB.00710	Venezia e Mestre recupero 49 alloggi	interna		agosto		325
	totale residenza pubblica			2	1	3.265

Manutenzioni

Obiettivo dell'attività è attuare un'attenta gestione manutentiva dei 5540 alloggi comunali per rispondere alle esigenze dell'utenza in termini di corretto godimento del bene locato.

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

Svolta con continuità negli anni precedenti, tale attività nel 2011 – visto il ritardato e ridotto 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. Il fabbisogno annuale stimato, per l'esperienza maturata in anni di conduzione dell'attività, sarebbe di 2 milioni di euro per il centro storico e altrettanti per Mestre e terraferma ma negli ultimi anni i finanziamenti sono stati discontinui e assegnati con forti ritardi. Ciò ha creato pesanti ripercussioni sull'attività degli uffici e un elevato numero di richieste di interventi da parte degli inquilini.

Nell'ottobre 2013 è stato erogato un finanziamento complessivo di 4 milioni euro così suddiviso: 3 milioni di euro per Venezia che, di fatto, è stato gestito per riuscire a coprire le manutenzioni fino al 2015, non avendo avuto nel frattempo alcuna notizia di ulteriori possibili finanziamenti; 1 milione di euro per Mestre e terraferma (quest'ultimo esaurito nell'ottobre 2014 anche per far fronte alle forti carenze manutentive degli immobili ceduti dal Demanio (e gestiti dall'Ater) al Comune di Venezia. Sollecitata l'amministrazione comunale, era stato promesso un finanziamento di 1 milione di euro per la copertura dell'annualità 2014. Nonostante la mancata erogazione, la società, dopo il moltiplicarsi delle richieste di intervento – e ben cosciente che in caso si dovessero verificare danni a terzi, costante giurisprudenza ha condannato i proprietari degli immobili per i mancati interventi di somma urgenza – ha anticipato tale somma per far fronte almeno agli interventi urgenti e improrogabili a Mestre e terraferma (fughe di gas, camini o strutture pericolanti, copiose infiltrazioni idrauliche e meteoriche, sostituzione di caldaie vetuste a rischio di esalazioni pericolose, ripristino di rigurgiti fognari, interventi urgenti su guasto ecc.).

Nel 2014, quindi, non è stato erogato alcun finanziamento.

Nel 2015 è stato assegnato alla società (peraltro nel mese di ottobre) solo 1 milione di euro per gli interventi su Mestre e terraferma.

Complessivamente, nel 2015 sono stati realizzati 547 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 21 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito: a Venezia e nelle isole, sono stati eseguiti 285 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 21 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito. A Mestre sono stati eseguiti 238 interventi su guasti urgenti e manutenzioni ed eseguite 3 manutenzioni programmate.

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

■ TABELLA 5C

Attività di manutenzione realizzate dal 2010 al 2015, settore residenza pubblica (importi spesi in migliaia di euro).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-15
Venezia							
guasti e manutenzioni urgenti	366	178	220	202	418	285	1.669
rimesse a reddito	59	16	55	65	44	21	260
manut. programmate	0	0	0	0	1	0	1
totale	425	194	275	267	463	306	1.930
Mestre							
guasti e manutenzioni urgenti	430	189	155	229	274	238	1.515
rimesse a reddito	45	15	15	47	14	0	136
manut. programmate	4	2	0	0	3	3	12
totale	479	206	170	276	291	241	1.663
Venezia e Mestre							
guasti e manutenzioni urgenti	796	367	375	431	692	523	3.184
rimesse a reddito	104	31	70	112	58	21	396
manut. programmate	4	2	0	0	4	3	13
totale	904	400	445	543	754	547	3.593

■ TABELLA 5D

Attività di manutenzione concluse e in corso nel 2015, settore residenza pubblica (importi in migliaia di euro)

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

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2015
manutenzione residenza					
DB.00701	manutenz. diffusa Mestre terraferma 2014	768	novembre 2015	febbraio 2016	97
DB.00605	manutenz. diffusa BC Mestre terraferma 2011	513	giugno 2012	luglio 2015	100
DB.00663	manutenz. diffusa BC Mestre terraferma 2012 rifinanz.	137	luglio 2013	giugno 2015	100
DS.00606	manutenz. diffusa LS Venezia 2011	707	giugno 2012	dicembre 2015	100
PS.00604	manutenz. programmata LS Venezia 2011	379	maggio 2012	febbraio 2016	95
DS.00664	manutenz. diffusa LS Venezia 2011	182	agosto 2013	dicembre 2015	100
DS.00689	manutenz. diffusa LC Venezia	2.059	ottobre 2013	febbraio 2016	95
PS.00641	manutenz. programmata LS Venezia 2010 stralcio 2	351	maggio 2012	febbraio 2016	95
DB.00628	manutenz. diffusa BC Mestre terraferma 2012	790	ottobre 2013	febbraio 2015	100
PS.00676	manut.straord. incubatori 2013	76	febbraio 2014	giugno 2016	74

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 2015, per i 4933 nuclei familiari si è provveduto al censimento e all'accertamento annuale dei redditi 2014 per la determinazione del canone di locazione 2016. Sono stati registrati 44 nuovi contratti di locazione, effettuate 2 risoluzioni, 8 vulture ed eseguiti 1154 ricalcoli dell'affitto. Per gli alloggi Uppi, sono state eseguite 37 nuove stipule e 45 rinnovi contrattuali.

Sono state inoltre effettuate 90 operazioni di consegna alloggi e 157 restituzioni.

A giugno 2015, nell'ambito del recupero dei fitti non pagati del triennio 2012-14, sono state notificate 1301 raccomandate per la formale costituzione in mora e interruzione dei termini di prescrizione per complessivi 3 milioni 923 mila euro.

Gestione amministrativa condomini

La società si occupa dell'attività tecnico-amministrativa relativa alla gestione dei 300 condomini (in gran parte totalmente di proprietà comunale e alcuni in proprietà mista) e dei 98 alloggi Uppi.

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

- rappresentante di Insula in qualità di amministratore di condominio. Attualmente, sono 38 i condomini amministrati direttamente da Insula (circa 675 unità abitative) ma il numero è destinato ad aumentare. Per ogni condominio amministrato, vengono indette le assemblee, redatti i bilanci preventivi e consuntivi delle spese condominiali, svolte tutte le attività correlate;
- rappresentante "in nome e per conto" del Comune di Venezia in immobili totalmente comunali, con un amministratore di condominio diverso da Insula o con referente per l'autogestione. Nei circa 74 condomini, i referenti di Insula partecipano – dove necessario – alle assemblee condominiali straordinarie e ordinarie e fanno fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti;
- rappresentante "in nome e per conto" del Comune di Venezia in immobili di proprietà mista. Nei circa 76 condomini, i referenti di Insula partecipano – dove necessario – a tutte le assemblee condominiali straordinarie e ordinarie, verificano le quote millesimali imputate alle unità

immobiliari di proprietà del Comune e fanno fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità);

- referente del Comune di Venezia per la gestione amministrativa e tecnica degli alloggi Uppi. Per gli 82 alloggi di proprietà privata dati in disponibilità al Comune che li utilizza assegnandoli a inquilini aventi titolo, i referenti di Insula tengono i rapporti con il proprietario dell'alloggio per la scadenza e il rinnovo dei contratti, i pagamenti del canone di locazione (mancato o ritardato pagamento), i sopralluoghi tecnici e la restituzione delle chiavi a fine locazione e con il conduttore assegnatario dell'alloggio Uppi per eventuali problematiche manutentive dell'alloggio.

Riscossioni

La società ha ampliato i servizi di gestione del patrimonio immobiliare svolgendo dal 2012 tutte le attività riferite alla fatturazione affitti (elaborazione, stampa, postalizzazione, incasso e contabilizzazione), precedentemente affidate a Equitalia nord spa. Ciò sia per i circa 4933 contratti Erp attivi del Comune di Venezia (compresi gli alloggi ex Demanio), sia per i 166 immobili di proprietà di altro ente.

Nel 2015 tale attività ha comportato l'invio di 62.500 bollettini di pagamento e conseguenti incassi nell'anno per quasi 8,3 milioni di euro. Tutte le attività presidiate vengono sviluppate in stretto coordinamento con la direzione Patrimonio e politiche della residenza.

Manutenzione straordinaria incubatori d'impresa

Nel giugno del 2014 si è conclusa la gestione amministrativa, tecnica e di servizio portierato degli immobili ex Herion ed ex Cnomv alla Giudecca, attività affidata a Insula con delibera di Giunta comunale 232 del 7 giugno 2013 e atto aggiuntivo n. 17074 del 25 giugno. Tra le varie attività svolte, allo stato attuale resta in essere solo la manutenzione straordinaria degli immobili. Ad oggi sono stati eseguiti: la coibentazione del sottotetto della chiesa e la sostituzione della vetrata; il rifacimento dell'intonaco nel vano scale; le opere di scavo e posa per il cavidotto della fibra ottica e la realizzazione della linea della fibra dalla Palanca al locale tecnico nonché la realizzazione della rete wifi; la sistemazione dei serramenti antipanico; il ripristino e la messa in sicurezza delle carpiate in legno del deposito; la realizzazione di un bancone e degli impianti per l'allestimento di una caffetteria nel locale deposito.

Gestione condoni edilizi

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 risultavano ancora in fase istruttoria all'affidamento del servizio.

Il servizio di istruttoria è stato avviato il 16 aprile 2012, dopo un corso di formazione svoltosi tra marzo e aprile, che mirava a 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 e aver disposto l'assetto definitivo degli uffici dedicati all'attività stessa.

Il 30 gennaio 2015 il Comune di Venezia ha formalizzato alla società la decisione di reinternalizzare, dall'1 aprile 2015, l'attività di istruttoria tecnica per il rilascio dei provvedimenti di condono edilizio. Una decisione, questa, legata alla disponibilità di personale presso la direzione Sportello unico edilizia, essendo diminuito il numero di pratiche presentate per trasformazioni edilizie. Tale attività è quindi rientrata fra quelle della direzione Sportello unico ed edilizia del Comune. Dall'avvio del servizio al 31 marzo 2015 i condoni presi in carico da Insula sono stati 1700 circa. Di questi, ne sono stati definiti 1120: 902 con provvedimenti di rilascio autorizzazione/concessione, 124 con provvedimenti di diniego e 94 con provvedimenti di archiviazione.

Gestione sottosuolo

Nel 2015, l'ufficio Gestione sottosuolo ha proseguito le azioni di coordinamento degli enti gestori dei servizi a rete in sottosuolo nei seguenti interventi: isola di San Pantalon lotto 2, rio terà dei Pensieri, ponte del Teatro, sistema di adduzione e sollevamento delle acque potabili per le città di Venezia e Chioggia, pontili e traghetti, opere di urbanizzazione e arredo urbano a Santa Maria Elisabetta al Lido, gestione territoriale a Venezia. Relativamente al *service* verso Venis, ha eseguito le verifiche nei progetti di estensione del wi-fi e realizzazione/raddoppio della rete a banda larga nel territorio comunale.

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

Attività di supporto alle concessioni per il suolo e sottosuolo a Venezia e isole
L'ufficio Gestione sottosuolo ha continuato – con apposita regolamentazione comunale – l'attività di monitoraggio degli interventi di manomissione del suolo pubblico nel centro storico e nelle isole della laguna. L'attività è stata disciplinata dal contratto di servizio sottoscritto il 18 settembre 2014, all'art. 2 c. 3, nel quale si stabilisce che Insula fornisce il supporto all'amministrazione comunale nella gestione delle concessioni alle manomissioni di suolo e sottosuolo.

Insula, con la collaborazione dei sistemi informativi di Veritas, su richiesta e approvazione del servizio Viabilità e infrastrutture del Comune di Venezia, nel novembre del 2014 ha integrato la preesistente piattaforma Mimuv con un livello dedicato alle manomissioni, consultabile dai soggetti accreditati (tecnici di Insula, del Comune e delle Municipalità di Venezia e isole).

Nel corso del 2015, l'ufficio gestione sottosuolo ha continuato ad alimentare tale sistema, provvedendo contestualmente a migliorarlo per rendere più immediata l'identificazione già nella visualizzazione della planimetria.

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

L'attività si è sviluppata regolarmente (nel rispetto dei *Disciplinari tecnici di funzionamento* tra Insula spa e i settori tecnici della Municipalità di Venezia, Murano e Burano e della Municipalità di Lido Pellestrina), attraverso l'esame delle richieste di parere tecnico pervenute dalle Municipalità, per gli interventi nel sottosuolo sia da parte di privati, sia degli enti gestori dei sottoservizi.

Nel corso delle verifiche, si è notato che le maggiori problematiche di salvaguardia delle pavimentazioni si presentano per l'utilizzo di attrezzi non idonei nelle fasi di rimozione.

Nel 2015, l'attività svolta dall'ufficio Gestione sottosuolo è di 748 interventi regolarmente registrati, suddivisi tra 127 richieste di concessioni e 621 segnalazioni Scia per interventi minori.

In generale, Italgas sta procedendo nella sostituzione delle tubazioni del gas in centro storico, come imposto dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas. Tra i 126 titoli a intervenire, presentati dalla società nel 2015, 19 hanno riguardato la concessione su circa 2700 m di tracciato rete gas,

mentre 107 hanno riguardato segnalazioni Scia, interessando circa 550 m di tracciato rete gas in sottosuolo pubblico.

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio degli interventi "estesi", Insula ha continuato a ritenere importante cogliere l'opportunità di sviluppo – dove possibile – dell'infrastruttura utile all'estensione della banda larga del Comune di Venezia fornendo, entro i pareri tecnici richiesti dal Comune, puntuali indicazioni in merito alle istanze di manomissione del suolo pubblico, con l'intenzione di prevedere eventuali sviluppi futuri.

Per la maggior parte degli interventi (di enti gestori di sottoservizi), le imprese non hanno inviato al settore Tributi del Comune di Venezia le comunicazioni e le certificazioni previste dall'art.11, commi 3 e 3bis del *Regolamento* e, conseguentemente, non sono pervenute a Insula le domande finali per la verifica del ripristino. Nonostante ciò, sono state effettuate verifiche a campione e su segnalazione nei siti oggetto di intervento di manomissione, nel centro storico e isole, annotandone le condizioni del suolo rilevate. Le situazioni evidentemente irregolari sono state segnalate nel documento di rendicontazione dell'attività svolta dall'ufficio Gestione sottosuolo, presentato ai Lavori pubblici del Comune di Venezia, assieme a un promemoria di osservazioni e indicazioni per una possibile prossima revisione del *Regolamento per la manomissione del suolo e sottosuolo* comunale e del *Disciplinare tecnico*, parte integrante.

Service

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

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

Oggi la società ha avuto conferma da parte dell'amministrazione comunale di tali indirizzi. Nel frattempo, sono continuate le attività precedentemente assegnate e la società ha stipulato nuovi contratti utilizzando le professionalità al suo interno.

Ive

Il 6 ottobre 2014 è stato siglato un accordo quadro tecnico con Ive srl, della durata di due anni e mezzo, che vede la collaborazione della società, all'interno del programma di riqualificazione urbana di via Mattuglie alla Gazzera, per la realizzazione di due edifici per 60 alloggi a locazione sostenibile e delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e d'invarianza idraulica.

Nel dettaglio, Insula fornisce attività specialistiche di direzioni lavori e operativa, di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori nell'ambito del cantiere i cui lavori sono stati avviati a gennaio 2015. Ad oggi, sono state realizzate il 60% delle opere di urbanizzazione, mentre si sta procedendo all'elevazione della struttura.

Ivssp

Dal 2012, Insula ha internalizzato le attività di fatturazione, incasso e contabilizzazione degli affitti degli alloggi del Comune, attività gestita da Equitalia nord spa fino a dicembre 2011. Grazie allo sviluppo di tali competenze Insula offre un analogo *service* per la gestione del patrimonio dell'Istituzione veneziana servizi alla persona.

Vega

Il 6 ottobre 2014 è stata siglata una convenzione con Vega scarl, della durata di tre anni, per l'esecuzione di una serie di servizi tecnici e amministrativo-legali necessari all'ottimizzazione della gestione del compendio immobiliare di proprietà Vega.

Le attività svolte sono consistite in consulenze tecnico-urbanistiche e impiantistiche finalizzate alla valutazione della possibilità di frazionamento di alcuni immobili, per massimizzare la valorizzazione delle parti da destinare alla vendita, in particolare per gli edifici Auriga, Lybra e l'intero comprensorio (costituito dalle pertinenze comuni, come strade, parcheggi, aree verdi, impianti). Le prestazioni effettuate hanno compreso attività di rilievo, restituzione grafica, predisposizione pratiche di sanatoria e di frazionamento edilizio, predisposizione pratiche per l'adeguamento alle norme antincendio, progettazione dei conseguenti interventi edilizi e impiantistici, predisposizione di regolamenti condominiali e tabelle millesimali, predisposizione degli attestati di prestazione energetica, aggiornamento catastale.

Venis

Il 10 luglio 2014 è stato siglato un accordo quadro tecnico con Venis spa per l'esecuzione di una serie di servizi di assistenza tecnico-amministrativa per attività di ingegneria e di architettura (progettazione, verifica dei progetti, direzione lavori e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione), le procedure di gara, la gestione dei contratti. In base a tale accordo, Venis assegna gli incarichi a Insula di volta in volta, nei casi di proprio interesse e che ritiene opportuni. Conseguentemente, sono state assegnate e avviate le attività di ingegneria per l'estensione:

- della rete dedicata ad Actv, Avm e Alilaguna;
- della rete wi-fi nel centro storico di Venezia;
- della rete wi-fi in terraferma (stralcio 1);
- della rete a banda larga a Porto Marghera.

Veritas

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

- la progettazione preliminare dell'area operativa dell'ecocentro di Mirano, dell'ecocentro di Vigonovo, della nuova stazione di travaso di Chioggia;
- la progettazione definitiva dei lavori di rinforzo del muro di cinta del cimitero di San Michele. Le attività proseguiranno con la progettazione esecutiva, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza nelle due fasi;
- il coordinamento della sicurezza in progettazione ed esecuzione dei lavori di manutenzione del recinto 7° ter del cimitero di San Michele;
- il coordinamento della sicurezza in esecuzione dei lavori di manutenzione dei servizi igienici dei cimiteri di Murano, Lido, San Pietro in Volta e Pellestrina;
- il coordinamento della sicurezza in esecuzione di sistemazione del muro di cinta del cimitero di Pellestrina;
- il coordinamento della sicurezza in esecuzione dei lavori nell'ossario comune del recinto VII e la pavimentazione del recinto XX del cimitero di San Michele;
- il coordinamento della sicurezza in esecuzione per le opere di manutenzioni straordinarie diffuse dei cimiteri di San Michele, Murano, Lido, San Pietro in Volta, Pellestrina e Chirignago;
- il coordinamento della sicurezza in progettazione ed esecuzione nei lavori di sistemazione di edifici e manufatti del cimitero di Chirignago, attività che proseguirà fino a giugno del 2016;
- la progettazione preliminare dell'ampliamento e ristrutturazione della stazione di travaso a Mirano.

Nel corso del 2014, Veritas ha espletato le procedure di gara per la manutenzione del monoblocco nel cimitero di Marghera; i lavori dovevano partire nel 2015 ma sono emersi problemi amministrativi con le imprese, pertanto le attività di direzione lavori e coordinamento della sicurezza in esecuzione saranno svolte nel corso del 2016.

Cmv spa

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

La prima fase di questo affidamento ha previsto la consegna della documentazione di progetto, completa delle istanze per l'acquisizione di pareri, autorizzazioni e nulla osta, rinviando l'affidamento delle attività ulteriori, legate alla direzione dei lavori, al successivo sviluppo del procedimento.

Nel corso del 2015, Insula ha predisposto la documentazione di progetto per la richiesta dei pareri per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a Cannaregio. La documentazione di progetto definitivo per la nuova struttura geodetica in terraferma è stata elaborata solo parzialmente, viste i più recenti e mutati orientamenti di Cmv circa gli investimenti a Ca' Noghera.

Altre attività

Cessione alloggi vuoti Erp

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

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

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

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

Ad oggi, siamo in attesa dei nuovi indirizzi da parte della Giunta comunale.

Gara per gestione rete gas

Il Comune di Venezia, grazie all'apporto di Insula spa, ha inviato, a fine anno, il bando di gara all'Autorità per l'energia, il gas ed il sistema idrico per l'affidamento del servizio di distribuzione del gas naturale. Venezia è stazione appaltante per tutti i comuni che appartengono all'ambito territoriale minimo di distribuzione Atem Venezia 1 – Laguna Veneta (Venezia, Caorle, Cavarzere, Cona, Chioggia, Eraclea, Jesolo, Cavallino-Treporti).

La rete si estende per 1816 km con 207.145 punti di riconsegna. Insula, grazie alla presenza di professionalità al suo interno che provenivano dal settore gas, ha fornito al Comune di Venezia il supporto tecnico e, in particolare, ha elaborato:

- le linee guida e il documento guida del piano di sviluppo per gli interventi di estensione, manutenzione e potenziamento nei Comuni;
- la raccolta e l'analisi dei dati degli attuali gestori;
- l'analisi degli attuali contratti di concessione per la distribuzione del gas e degli atti integrativi;
- la valorizzazione degli stati di consistenza;
- la predisposizione del piano di sviluppo di dettaglio;
- i certificati di efficientamento energetico;
- la raccolta dei dati e la valorizzazione delle reti di proprietà dei comuni (oneri di urbanizzazione scomputati per costruzione reti gas);
- le verifiche della sostenibilità economico-finanziaria dei piani di sviluppo delle reti e degli impianti di distribuzione del gas e l'ottimizzazione delle partite di compensazione a favore dei Comuni concedenti.

Tali attività, per legge, saranno remunerate dal soggetto vincitore della gara. Nel 2015 sono state completate tutte le attività propedeutiche alla compilazione e all'invio del bando entro i termini previsti dalla legge. Nel dicembre 2015 il bando è stato pubblicato dal Comune di Venezia, mentre nella seconda metà del 2016 è prevista l'aggiudicazione.

Piruea al Lido

Il 22 settembre 2014 è stata siglata la convenzione con il Comune di Venezia (rep. speciale n. 17662) con cui il Comune stesso ha ceduto a Insula la proprietà di dieci alloggi situati al Lido, ex complesso scolastico "La Fontaine" in via Sandro Gallo, facenti parte dei Programmi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (Piruea).

A Insula è stata assegnata la funzione di *advisor* dell'operazione e successivo gestore dei contratti di locazione di *social housing*. Oltre allo studio e ideazione dell'operazione stessa, a Insula sono state assegnate le attività di reperimento delle fonti finanziarie, di verifica della funzionalità e dell'abitabilità degli immobili acquisiti, di celere consegna degli alloggi in *social housing*, di mantenimento in buono stato degli alloggi gestiti, di vendita ai soggetti indicati di tre alloggi a prezzo convenzionato, di stipula dei contratti preliminari di vendita e dei contratti di locazione di cinque alloggi con patto di acquisto e di due alloggi con facoltà di esercizio dell'opzione di acquisto.

A gennaio 2015, il Comune di Venezia ha quindi aperto il bando di concorso per l'attribuzione degli alloggi che ha visto la collaborazione di Insula per la sua redazione e per il ricevimento delle istanze di ammissione. Il bando è stato chiuso a febbraio e, successivamente, il Comune ha redatto la graduatoria con l'attribuzione dei corretti punteggi. Nel corso dell'anno Insula ha eseguito due rogiti notarili per la compravendita degli alloggi e ha gestito gli aspetti tecnici relativi agli allacciamenti delle utenze. Gli importi percepiti da Insula provenienti dalla vendita di alcune unità e dalle locazioni sono destinati a compensare il debito contratto per l'acquisto e gli altri oneri finanziari e di gestione. Al termine del periodo di gestione (cinque anni), la proprietà degli immobili non venduti tornerà al Comune di Venezia, una volta coperte tutte le spese di Insula. Non è ancora stato comunicato il terzo nominativo di acquirente e, conseguentemente, neppure i 7 nominativi di residenti interessati alla locazione o alla locazione con riscatto. Gli alloggi sono pertanto vuoti e inutilizzati.

Nel frattempo, nel corso dell'anno è stata affidata alla società anche il nucleo 4 di via Pividor al Lido, con 18 appartamenti. Insula ha sottoscritto l'acquisto. Attualmente siamo in attesa che l'amministrazione proceda con il bando pubblico per la vendita e locazione a canone *social housing*.

Ponti mobili

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

Porto Marghera servizi di ingegneria

Si tratta delle attività avviate nel 2006 con l'acquisizione del 15% di Porto Marghera servizi ingegneria, società cooperativa a responsabilità limitata. Il 28 marzo 2013 il Cda di Insula ha deliberato la cessione delle quote, confermata dall'assemblea dei soci il 7 maggio.

Nel 2014 è proseguita la direzione operativa e il coordinamento della sicurezza in fase di realizzazione della commessa Tresse 3 per l'allargamento dell'omonima isola, dove vengono conferiti i fanghi provenienti dallo scavo dei canali portuali.

Sospesa, invece, la realizzazione 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. Dal 2015 è cessata l'attività di direzione lavori e di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.

Rup per il Comune

Nell'anno 2015 si è svolta l'attività di Responsabile unico del procedimento in due interventi curati dall'amministrazione comunale, oltre all'assistenza per il passaggio di consegne delle attività relative alla gestione e coordinamento degli interventi nell'area sud di Marghera nota come Vaschette per la quale si erano già acquisiti i finanziamenti ministeriali del primo bando del Piano delle città, finanziamenti che oggi sostengono uno dei cantieri principali in atto da parte di Insula spa.

Nell'ambito delle Vaschette si è contribuito anche alla formulazione del progetto di partecipazione al secondo bando del Ministero delle infrastrutture e trasporti per acquisire i finanziamenti "per aree periferiche degradate", sempre all'interno del già citato Piano delle città. Il contributo è consistito in una relazione sulle attività svolte e una collaborazione alla redazione della relazione generale curata dalla direzione Urbanistica del Comune.

Per quanto riguarda i due interventi, si tratta delle bonifiche dell'area ex Sin alle Vaschette e del parco Don Sturzo (ex cave Casarin), entrambi finanziati con contributo europeo. L'attività ha riguardato la realizzazione della bonifica e delle opere complementari per rendere funzionali le aree aperte al pubblico, il loro collaudo e l'assistenza alla rendicontazione necessaria agli uffici regionali per l'erogazione del contributo. Sono ancora in atto le ultime azioni per l'attività del *closing* secondo il sistema informatico comunale Gelp, oltre al cottimo per la semina dell'area a verde del parco Don Sturzo, che per ragioni climatiche sarà attuata un primavera.

Altri servizi generali

Appalti

L'attività di appalto descritta comprende tutte le procedure di affidamento lavori e acquisizione di beni e servizi che hanno portato alla sottoscrizione di un contratto d'appalto nel 2015, comprese le procedure avviate nel 2014.

Nel 2015 sono stati formalizzati 185 contratti lavori per un importo complessivo di 12.380 migliaia di euro e 131 contratti di servizi e forniture per un importo complessivo di 867 migliaia di euro. Nel 2015 l'ufficio Gare e appalti ha ricostruito il suo assetto operativo, formando e introducendo risorse provenienti da altri settori. La necessaria attività di costante aggiornamento normativo è stata svolta con il solo utilizzo di risorse interne all'ufficio stesso.

Tutte le procedure sono state svolte in osservanza a quanto previsto dal dlgs 163/2006 e alle modificazioni intervenute.

Nel 2015 sono state avviate e assegnate le procedure lavori relative agli interventi di:

- recupero edilizio di alloggi Marghera porta sud, recupero alloggi per mobilità a Venezia e isole, manutenzione delle scuole Duca D'Aosta e Giacinto Gallina, messa in sicurezza della copertura degli edifici 35 e 36 a Forte Marghera, per l'importo complessivo di 3.004 migliaia di euro;
- opere di bonifica e urbanizzazione delle ex Conterie a Murano, realizzazione del Centro studi per la valorizzazione delle architetture militari e dei sistemi difensivi a Forte Marghera (stralcio 1 lotto 2 e stralcio 2), per l'importo complessivo di 4.247 migliaia di euro;
- montaggio ponti galleggianti in occasione delle festività del Redentore e della Salute e della manifestazione sportiva Venice marathon, per l'importo complessivo di 272 migliaia di euro;
- manutenzione ordinaria e straordinaria di pontili per imbarco e sbarco dei detenuti a Santa Maria Maggiore, per scarico merci in ramo Dragan, per carico scarico a San Michele, dell'approdo galleggiante nell'isola di San Michele, del traghetto da parada a Santa Maria del Giglio, per l'importo complessivo di 333 migliaia di euro;
- gestione territoriale Venezia zona nord, Venezia zona sud, isole lagunari, gestione sistema collettori Pellestrina, spurgo e pulizia dei collettori fognari a Venezia sud, reperibilità e pronto intervento per la rimozione dei pericoli e ripristino dell'agevole transitabilità a Venezia nord, sgombero neve e trattamento antigelo a Lido e Pellestrina, spurgo e pulizia dei collettori secondari a Pellestrina, per l'importo complessivo di 559 migliaia di euro.

Nel 2015 è stato riassegnato un appalto del 2014 relativo alla Gestione territoriale Venezia nord al concorrente che seguiva in graduatoria, in applicazione all'art. 140 del dlgs 163/2006, per l'importo di 440 migliaia di euro.

Nel 2015 è stata avviata e assegnata la procedura servizi relativa alla manutenzione e assistenza del software del sistema Sap per il 2016, per l'importo di 46 migliaia di euro.

L'ufficio Gare e appalti svolge attività di *service* per Avm spa, Venis spa e Ive srl.

TABELLA 6A

Attività di appalto e aggiudicazione lavori 2015, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo lavori
PA.00670	pontile carico/scarico a San Michele	febbraio	febbraio	48
PA.00670	pontile carico/scarico salme a San Michele	febbraio	febbraio	15
PA.00670	pontile carico/scarico a San Michele opera fissa	maggio	maggio	12
PA.00670	approdo galleggiante a San Michele	maggio	maggio	29
PA.00670	pontile imbarco/sbarco a Santa Maria Maggiore	febbraio	febbraio	87
PA.00670	traghetto da parada a Santa Maria del Giglio	marzo	aprile	106
PA.00661	pontile carico/scarico ramo Dragan	febbraio	febbraio	36
	totale interventi puntuale	7	7	333
IG.00520	Pellestrina gestione collettori provvisoria giugno-agosto	giugno	giugno	19
IG.00520	Pellestrina gestione collettori	giugno	luglio	368
PA.00680	Venezia sud spurgo e pulizia di collettori fognari	giugno	giugno	20
PA.00680	gestione territoriale Venezia sud maggio-agosto 2015	maggio	luglio	27
PA.00705	Venezia sud manutenz. viabilità e reti fognarie pubbliche	novembre	novembre	20
PA00679	gestione territoriale Venezia nord	maggio	maggio	440
PA.00704	gestione territoriale Venezia nord reperibilità e PIT	settembre	ottobre	16
PA.00704	Venezia nord manutenz. viabilità e reti fognarie pubbliche	novembre	novembre	20
PA.00704	spurgo e pulizia di collettori fognari	novembre	dicembre	17
PA.00707	gestione territoriale isole lagunari luglio-settembre 2015	luglio	agosto	20
PA.00705	Venezia e Sant'Erasmo sgombero neve	novembre	novembre	14
PA.00705	Lido e Pellestrina sgombero neve	novembre	novembre	18
XD.05067	Redentore ponte galleggiante	giugno	settembre	168
XD.05067	Venice Marathon e Salute ponte galleggiante	settembre	ottobre	104
	totale altri interventi	14	14	1.271
	totale settore infrastrutture e viabilità	21	21	1.604

TABELLA 6B

Attività di appalto e aggiudicazione lavori 2015, settore edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo lavori
PB.00691	Marghera porta sud recupero edilizio alloggi	luglio	ottobre	2.221
PS.00641	Venezia e isole recupero alloggi per mobilità	settembre	dicembre	32
	totale manutenzione residenza	2	2	2.253
RC.601-633	ex Conterie bonifica e urbanizzazione	ottobre	dicembre	2.844
RC.00694	Forte Marghera centro studi, stralcio 1 lotto 2	novembre	dicembre	408
RC.00700	Forte Marghera centro studi, stralcio 2	novembre	dicembre	995
RC.688	Forte Marghera messa in sicurezza copertura edificio 35	aprile	aprile	40
RC.688	Forte Marghera messa in sicurezza copertura edificio 36	aprile	aprile	36
	totale interventi di recupero	5	5	4.323
RS.00696	scuole Duca D'Aosta e Gallina manutenzione	marzo	aprile	675
	totale scuole	1	1	675
	totale settore edilizia	8	8	7.251

TABELLA 6C

Attività di appalto e aggiudicazione servizi e forniture nel 2015 (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo servizi
	manutenzione e assistenza Sap 2016	novembre	dicembre	46
	totale servizi	1	1	46

Comunicazione e relazioni esterne

Così come per gli ultimi anni, anche il 2015 si è caratterizzato per la forte contrazione della comunicazione aziendale: la mancata erogazione di finanziamenti da parte dell'amministrazione comunale – costretta a muoversi tra minori risorse, il rispetto del Patto di stabilità e gli esigui fondi destinati alla legge speciale – ha portato a quasi azzerare i costi aziendali, limitandoli a quelli estremamente necessari al suo funzionamento. Perciò, anche quest'anno non si è dato corso a nuovi progetti, anche di carattere culturale, per la divulgazione delle conoscenze sulla manutenzione urbana e sulla salvaguardia.

In sintesi, si è lavorato per supportare il Cda e le diverse funzioni aziendali nell'attività di comunicazione istituzionale, fornendo il consueto supporto alle richieste d'informazioni, ma è stata molto ridotta la comunicazione sulle attività legate ai cantieri e alla società in genere.

Le attività

Come ormai da alcuni anni, nel 2015 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. 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.

■ *Aggiorna il sito internet e i suoi contenuti*

Il sito internet è stato sviluppato dal 2008 attraverso tecnologie *open source*. Oltre ad aver limitato fortemente i costi iniziali, tale scelta permette di operare in modo immediato nella gestione delle ormai 1.360 pagine, con circa 150 nuove pagine aggiunte nell'anno (comunicati stampa, rassegna stampa, schede sugli interventi eseguiti e in corso, news, inaugurazioni, cambio orari uffici ecc.) e moltissimi contenuti aggiornati. In particolare, nel 2015 è stato curato:

- l'aggiornamento della *home* del sito;
- il riordino della *sezione società trasparente* in base alle disposizioni dell'Anac e la pubblicazione di una nuova sezione sui regolamenti in uso; l'aggiornamento con i curriculum dei consiglieri d'amministrazione e del dirigente, i dati sugli organi di indirizzo politico-amministrativo, sulle società partecipate, sul personale, sui bilanci, la relazione del responsabile della prevenzione della corruzione;
- l'assistenza alla funzione Gare e appalti per la pubblicazione dei bandi;
- l'aggiornamento delle pagine nelle sezioni *azienda e attività & servizi* (chi è Insula, Cda e collegio sindacale, organizzazione aziendale, competenze, risultati, gestione sottosuolo, gestione territoriale);
- la pubblicazione delle schede sui lavori in corso e conclusi nei settori edilizia e infrastrutture urbane (rio terà dei Pensieri, ponte Storto, del Soccorso, del Teatro, scuola primaria Gallina, insula di San Pantalon, scuola primaria Duca d'Aosta, campo da calcio Sacca Fisola, Forte Marghera messa in sicurezza, Forte Marghera centro studi, Marghera porta sud lotti 1 e 2);
- l'assistenza per la massima diffusione del bando Piruea al Lido con i relativi aggiornamenti sulla chiusura del bando e sull'assegnazione degli alloggi.

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

Sentite le funzioni tecniche e amministrative, predispone le risposte a firma dei dirigenti e del consiglio d'amministrazione per questioni inerenti i cantieri, gli immobili Erp e le attività della società in generale attraverso mail inviate agli assessori, alle direzioni comunali, ad altri enti e ai cittadini.

■ *Predisporre per la direzione il materiale per le convocazioni a presentazioni o commissioni consiliari*

È stato predisposto per la nuova Giunta insediata il materiale sulla situazione dell'edilizia residenziale pubblica (consistenza, esigenze manutentive e finanziamenti necessari), base per le relazioni nella competente commissione consiliare.

- *Aggiorna e collabora alla predisposizione di relazioni sulle principali attività della società*
Si tratta di relazioni necessarie alla dirigenza e al Cda nell'ambito di incontri istituzionali. Nel 2015 hanno riguardato i dati sulla struttura e sul funzionamento di Insula, la relazione sugli allagamenti a Pellestrina, la sintesi sull'attività di edilizia residenziale pubblica.
- *Supporta la direzione nella comunicazione interna verso tutti i dipendenti*
Aggiornamento diretto dei dipendenti sui principali eventi (distacchi, riorganizzazioni aziendali, incontri con i sindacati, con l'amministrazione pubblica ecc.) da parte del Cda, per il quale predispone le comunicazioni (5 nel 2015).
- *Organizza sopralluoghi in cantiere e incontri con la stampa*
Ciò per illustrare l'attività di Insula nell'ambito della manutenzione e della salvaguardia della città. L'attività è sospesa a causa della mancanza di finanziamenti che hanno comportato la cessazione degli scavi dei rii. Pertanto, l'ufficio si limita a rispondere alle richieste di informazioni e all'invio di materiale.
- *Risponde alle richieste di materiale illustrativo sull'attività di Insula*
- *Monitora le fonti d'informazione e confeziona la rassegna stampa quotidiana*
- *Predisponde avvisi e comunicati stampa sui lavori in avvio e in corso*
- *Organizza e partecipa a incontri con comitati cittadini*
In particolare, nel 2015 sono stati fatti degli incontri e sopralluoghi con i commercianti del ponte Storto e del Teatro per illustrare le tempistiche e le modalità di intervento.
- *Predisponde appositi materiali per assessorati e direzioni per inaugurazioni di opere pubbliche eseguite da Insula, per sopralluoghi o presentazioni*
Quest'anno l'attività è stata limitata ai ponti del Redentore, della Salute e della Venicemarathon, alle schede per le scuole Duca D'Aosta e Gallina, alla cartella stampa per l'inaugurazione di ponte di San Cristoforo e del Pio Loco delle Penitenti.
- *Mantiene i rapporti con la stampa locale*
L'ufficio prepara comunicati stampa, le schede sui ponti votivi e sportivi, risposte e rettifiche ai giornali. Viene costantemente gestito il contatto diretto con i giornalisti per fornire risposte alle loro richieste.
- *Incontra enti e istituzioni interessate alla manutenzione*
Nel 2015, in particolare, il dipartimento di Scienze ambientali, informatica e statistica dell'università Ca' Foscari ha chiesto un supporto per partecipare al progetto europeo che aveva come tematica "Disaster Resilience & Climate Change. Mitigating the impacts of climate change and natural hazards on cultural heritage sites, structures and artefacts". Il Comune di Venezia ha poi avocato a sé tale attività.
- *Collabora alla redazione dei documenti aziendali, curandone anche la coerenza rispetto all'identità visiva*
In particolare, nel corso del 2015 è stata curata la redazione e impaginazione:
 - del *Progetto di bilancio 2014* e del *Bilancio 2014*, occupandosi anche della stesura della maggior parte dei testi sull'attività operativa, con pubblicazione in formato pdf anche nel sito internet. Il bilancio non viene stampato ma solo distribuito con e-mail;
 - dei documenti di *Budget*;
 - del *Regolamento per il recepimento dell'atto indirizzato del Comune di Venezia in materia di limiti ad alcune tipologie di spesa*;
 - del piano industriale della società;
 - delle comunicazioni relative al censimento dei redditi per gli inquilini Erp;
 - della segnaletica in occasione delle chiusure aziendali;
 - del piano di comunicazione e della relazione relativa alla gara per la concessione della rete gas Atem Venezia 1 – laguna Veneta.
 A seguito del trasloco, inoltre, Rest si è occupato della segnaletica aziendale (inclusa stampa e installazione) esterna e interna. Inoltre, è stato aggiornato il sito nelle relative pagine dei contatti, dei subappalti, dei condoni edilizi, dell'accesso civico e dell'accesso agli atti, oltre alla modulistica e alla carta intestata.
- *Predisponde la cartellonistica per il settore tecnico*
Vengono predisposti i pdf, pronti per la stampa, da fornire alle imprese relativi alla cartellonistica di cantiere obbligatoria e stradale di segnalazione (chiusure, pericoli ecc.), indirizzata

alla cittadinanza. Nel 2015 è stata inoltre predisposta la cartellonistica fuori standard per Forte Marghera.

- *Coordina e supervisiona gli aspetti comunicativi dell'Urp quale riferimento per i cittadini per la gestione della residenza Erp, gestione territoriale, informazioni sulle attività della società e sui cantieri (edilizia, infrastrutture pubbliche e viabilità).*

L'attività è stata assegnata nel corso del 2014 per migliorare la comunicazione principalmente verso la cittadinanza ma anche verso gli enti, operando in più ambiti. Il dettaglio è riportato nel paragrafo *Relazioni con il pubblico – Urp*.

Attività verso altre società

- *Bilancio di Veritas spa*

Anche nel 2014, si è collaborato con Veritas alla realizzazione del bilancio per: la preparazione dei testi suddivisi per argomento e delle 200 tabelle in excel da inviare ai responsabili per la loro compilazione, l'inserimento dei testi forniti – letti e redatti – uniformandoli al nuovo standard grafico, la predisposizione del file finale pronto per la stampa, l'individuazione del fornitore e l'ordine di stampa delle copie per l'assemblea degli azionisti, la predisposizione della versione finale post assemblea completa di deliberazioni, la stampa finale. Il documento di bilancio viene impaginato nella versione definitiva in word ed è fornito anche in pdf per la pubblicazione sul sito del gruppo.

- *Brochure servizio idrico integrato*

Nel 2015 è stato svolto un importante lavoro di redazione di una brochure divulgativa-informativa sulle varie fasi del servizio idrico integrato, sia nelle sue caratteristiche generali, sia nell'attività specifica di Veritas. Da tale brochure è stata inoltre ricavata una presentazione a schede da utilizzare durante incontri pubblici.

Relazioni con il pubblico

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

Urp – sportello per richieste informazioni e reclami

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

- la gestione/risoluzione delle problematiche amministrative connesse alla residenza (discutere il proprio contratto di locazione e fare richieste di manutenzione), la parte numericamente più cospicua dei contatti;
- la gestione delle problematiche tecniche segnalate dai cittadini inerenti gli interventi di manutenzione urbana e di edilizia, compresa la gestione territoriale;
- tutte le segnalazioni e le richieste di informazioni relative alle altre attività svolte dalla società.

L'Urp opera accogliendo, registrando e smistando le segnalazioni nell'ambito di tali settori pervenute sia dai cittadini che si presentano allo sportello, sia in forma scritta (e-mail, lettere, fax) ad esclusione delle segnalazioni scritte inerenti la gestione territoriale (affidate a Datarec, società che si occupa anche del contatto telefonico).

Tale attività viene presidiata con un sistema di registrazione informatizzato, tramite il quale è possibile monitorare il ciclo di vita delle segnalazioni pervenute. Per una migliore gestione delle segnalazioni, grazie alla collaborazione dei Sistemi informativi di Veritas, sono state apportate delle modifiche all'applicativo dedicato D9 per consentire una gestione diversificata dell'attività *front-office* e *back-office*.

Nel 2015 è stata svolta l'usuale attività di presidio dello sportello, collocato nei pressi di piazzale Roma, con quasi 5000 accessi e una media di 19 presenze giornaliere. La forte diminuzione delle presenze rispetto al 2014 (-45%) dipende dall'aver dato la possibilità agli inquilini di inoltrare con

e-mail le autodichiarazioni dei redditi per il ricalcolo del canone di affitto, fatto che ha comportato una maggiore attività di verifica e un numero maggiore di solleciti prima dell'avvio delle pratiche per la maggiorazione del canone, così come previsto dalla legge regionale.

Inoltre, da giugno i tecnici del settore Manutenzione residenza supportano lo sportello dell'Urp ricevendo direttamente gli inquilini che presentano istanze relative alla manutenzione degli alloggi. Di fatto, l'Urp attualmente limita la propria attività di sportello alle questioni inerenti i contratti Erp.

Numeri verdi per richieste informazioni e reclami

Il contatto telefonico con i cittadini viene gestito attraverso tre numeri verdi dedicati ai principali settori. Con la collaborazione per la parte comunicativa da parte dell'ufficio Relazioni esterne, sono state effettuate una serie di attività allo scopo di monitorare al meglio il contatto e contemporaneamente, dove possibile, migliorare il servizio offerto.

- **800 311 722, dedicato alla residenza Erp (manutenzioni e gestione locazioni)**, lunedì-venerdì, 9-12.

Nella prima parte dell'anno, la gestione delle telefonate è stata svolta direttamente dall'Urp: nel settore *contratti* (5 mesi di attività) le chiamate entranti sono state 4897 (di cui, probabilmente, molte ricorrenti), le chiamate risposte 1724 (35,2%), le risposte entro 60 secondi il 29% circa, i tempi medi di attesa 6 minuti, la media dei minuti conversati a telefonata 3,3; nel settore *manutenzione* (8 mesi di attività) le chiamate entranti sono state 4248, le chiamate risposte 1899 (44,7%), le risposte entro 60 secondi il 42% circa, i tempi medi di attesa 4 minuti, la media dei minuti conversati a telefonata 5 circa.

Nel secondo semestre 2015, è stata delegata a Datarec la parte di gestione telefonica del *censimento redditi* (nuova attività avviata da maggio) e dei *contratti* (da giugno): complessivamente, le chiamate entranti sono state 5146, le chiamate risposte 3707 (72%), le risposte entro 60 secondi il 55%, i tempi medi di attesa meno di 2 minuti, la media dei minuti conversati a telefonata poco più di 3.

Da settembre, l'ufficio Manutenzione residenza di Insula si occupa invece del contatto telefonico per richieste di *manutenzione* attraverso due tecnici (l'Urp continua a mantenere un'attività di supporto in caso di emergenze): le chiamate entranti sono state 1519, le chiamate risposte 943 (62%), le risposte entro 60 secondi il 61% circa, i tempi medi di attesa poco più di 2 minuti, la media dei minuti conversati a telefonata 7,5 circa.

Grazie al supporto di Datarec e al conseguente maggior numero di operatori che rispondono contemporaneamente, da giugno le statistiche nel settore *contratti* sono nettamente migliorate (le chiamate risposte passano dal 35% al 79%), oltre ad aver avuto un fondamentale supporto anche alla gestione delle richieste informazioni telefoniche sul *censimento redditi*. Se da un lato tale collaborazione ha portato a una forte riduzione delle presenze agli sportelli, dall'altro ha comunque generato un'attività specifica su oltre il 90% delle telefonate ricevute, attività svolta in seconda battuta dal personale dell'Urp.

Il passaggio delle attività telefoniche a Datarec – con l'acquisizione delle necessarie competenze – è avvenuto grazie alla redazione del *Manuale operativo* da parte di Rest con il supporto dell'Urp, che individua le diverse tipologie di richieste e le risposte da fornire.

- **800 894 322, dedicato alla gestione condomini e agli immobili locati con convenzione (Uppi)**, gestito da Datarec, lunedì-venerdì, 9-17.

Nel 2015, le chiamate entranti sono state 2344, le chiamate risposte 2144 (91%), le risposte entro 60 secondi l'8% circa, i tempi medi di attesa 30 secondi, la media dei minuti conversati a telefonata 4,25. Le Relazioni esterne hanno continuato a mantenere il presidio delle problematiche inerenti l'apertura non corretta di segnalazioni.

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

Nel corso dell'anno, le chiamate entranti sono state 1005 (in forte riduzione rispetto al 2014 che aveva registrato oltre 1400 chiamate), le chiamate risposte 947 (94%), le risposte entro 60 secondi il 64% circa, i tempi medi di attesa 40 secondi, la media dei minuti conversati a telefonata 5.

Nel corso dell'anno oltre alle normali modifiche conseguenti alle festività (orari e periodi di funzionamento) è stato necessario intervenire sulla messaggistica e sul flusso delle telefonate. Ciò a causa dell'azzeramento dei finanziamenti dedicati alla Gestione territoriale, riassegnati alla società solo nell'ultimo trimestre. Sempre a causa dell'assenza dei finanziamenti, le Relazioni esterne hanno supportato il settore tecnico per le risposte alle segnalazioni da parte della Polizia municipale e dei Lavori pubblici. Inoltre, sono state inoltrate le segnalazioni ad altri enti quando non di competenza di Insula.

Portale Iris del Comune di Venezia

Iris è il portale del Comune di Venezia dove i cittadini possono segnalare i problemi di manutenzione urbana. Dal 2014, grazie a un automatismo, le segnalazioni Iris aprono – senza l'intervento di un operatore dell'Urp – gli eventi in Mimuv, applicativo aziendale per le attività di manutenzione urbana. L'attività di chiusura degli eventi (recupero dell'arretrato e gestione ordinaria) viene svolta da Rest dal 2013, a supporto dell'Urp. Nel 2015 sono state chiuse circa 230 segnalazioni. Da gennaio 2016 tale attività è stata delegata ad altra funzione.

Personale e organizzazione

Nel corso del 2015 è continuato il processo di riorganizzazione della società, iniziato nel 2012 con la revisione e il trasferimento di alcune figure e funzioni aziendali. In tal senso, sono stati disposti ulteriori distacchi di personale – verso Veritas, società azionista di Insula – che al 31 dicembre erano 20 unità.

A maggio 2015 le retribuzioni dei dipendenti della società sono state adeguate all'aumento contrattuale previsto a livello nazionale per il comparto del terziario, la cui applicazione era prevista da aprile 2015. Per lo scaglione successivo, previsto da novembre 2015, l'applicazione è stata posticipata al 2016, in attesa dell'autorizzazione del Municipio, per le opportune verifiche di incongruità rispetto ai vincoli disposti alla pubblica amministrazione dal Governo con il decreto legge 122/2008 per lo sviluppo economico la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica.

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

L'organico medio annuo – comprensivo dei distacchi e delle aspettative – è pari a 83,6 addetti. L'età anagrafica media è di 45 anni e l'anzianità media di servizio di 12,5 anni. La ripartizione per qualifica contrattuale è la seguente:

- Ripartizione dipendenti per qualifica contrattuale (30 laureati e 52 diplomati).

qualifica	organico	organico medio
dirigenti	2	2
quadri	13	13,6
impiegati	67	68

- Il dimensionamento dell'organico (39 donne e 43 uomini).



Nel 2015 sono stati ceduti ad altre società del gruppo del Comune di Venezia i contratti di lavoro di quattro dipendenti (due quadri e due impiegati), dopo un periodo di distacco di circa due anni, inoltre non è stato rinnovato il contratto a tempo determinato di un impiegato.

A giugno 2015, dopo alcuni anni di collaborazione continuativa, è stata assunta un'impiegata amministrativa con contratto di lavoro indeterminato a tutele crescenti, come previsto dal dlgs 23/2015, per il quale si è potuto usufruire delle detrazioni fiscali previste dal Jobs Act.

Il costo del personale per il 2015 è stato di 4.408.426 euro; inoltre, sono stati sostenuti 80.707 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 52.732 euro, con un +1,8% rispetto al 2014. Si rammenta che trattasi costo aziendale lordo, Ccnl commercio, e per un orario a tempo pieno di 40 ore settimanali.

Dal punto di vista gestionale, al 31 dicembre 2015 l'organico della società – comprensivo di 20 distacchi e di 3 aspettative – era di 82 dipendenti, diminuito di 4 unità rispetto al 2014, poiché sono intervenuti gli eventi sopra descritti: è stato chiuso il contratto di un impiegato, sono stati ceduti ad altre società del gruppo i contratti di lavoro di quattro dipendenti ed è stata assunta un'impiegata amministrativa.

Si segnala inoltre che dall'1 gennaio 2016 sono stati ceduti i contratti di lavoro di altre tre risorse (impiegati) ad altre società del gruppo del Comune di Venezia, dopo un periodo di distacco. In sintesi, al 31 dicembre 2015 il personale in servizio effettivo è di 59 unità.

Nel corso del 2015 è stata concessa aspettativa non retribuita a un dipendente e ad altri due è stata rinnovata fino al 31 dicembre; sono stati modificati due rapporti di lavoro da full-time a part-time, inoltre si è proceduto con personale interno alla copertura delle esigenze derivanti da maternità obbligatoria e facoltativa per due dipendenti.

Per quanto riguarda la formazione, nel corso del 2015 il personale di Insula ha partecipato complessivamente a circa 500 ore di formazione.

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

Per il personale di Gare e appalti sono stati organizzati corsi in riferimento alle nuove normative previste per le verifiche dei requisiti dei fornitori (Dure), mentre per il personale dell'Amministrazione è stata fatta formazione sull'introduzione della fatturazione elettronica.

Nel corso del 2015 è stata inoltre erogata la formazione in tema di primo soccorso e prevenzione incendi per tutti gli addetti alle squadre di emergenza, soddisfacendo i requisiti di formazione obbligatoria previste dal dlgs 81/2008.

Sistema di gestione qualità

La società, nonostante la riduzione delle risorse umane dedicate, continua a credere nell'importanza di operare in presenza di un sistema di gestione della qualità certificato.

Coerentemente, durante l'esercizio sono state svolte tutte le attività necessarie e conseguenti, quali le visite periodiche, di audit, l'analisi delle procedure, l'adeguamento delle stesse in coerenza con le periodiche modifiche all'assetto organizzativo.

Nel mese di agosto è stata effettuata la verifica ispettiva da parte dell'ente certificatore Bureau Veritas che ha riguardato nel dettaglio il settore gestione residenza e un cantiere relativo alla manutenzione dell'edilizia residenziale. L'esito della verifica è stato positivo, producendo come diretta conseguenza la certificazione di conformità alla norma Iso 6001-2008 per il seguente campo di applicazione: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, nuova costruzione del patrimonio edilizio e della viabilità urbana e realizzazione di opere di urbanizzazione del Comune di Venezia in qualità di stazione appaltante. Progettazione e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori e collaudo. Gestione e amministrazione degli immobili di edilizia residenziale del Comune di Venezia.

La certificazione è stata rilasciata l'11 settembre 2015 e ha validità sino all'11 settembre 2018.

Attività ai sensi del dlgs 231/2001

La società è dotata di *Modello di organizzazione e gestione* ai sensi del dlgs 231/2001 e smi.

Durante l'esercizio 2015 il modello è stato integrato attraverso l'inizio della attività di revisione del *Piano per la prevenzione della corruzione* ed è stato completato dal *Programma triennale per la trasparenza e l'integrità*, in osservanza alla determinazione Anac n. 8 del 17 giugno 2015.

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

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

L'Organismo di vigilanza, in carica sino alla fine dell'esercizio, ha svolto verifiche periodiche puntuali e circostanziate, relazionando annualmente al Consiglio di amministrazione così come previsto dalla norma. È stato disposto un programma di lavoro finalizzato ad aggiornare la mappatura delle aree di rischio, in maniera tale da consentire l'adeguamento del modello e rendere effettiva ed efficace l'azione di prevenzione di possibili reati da parte della società.

È stata verificata la puntuale osservanza di tutti gli adempimenti richiesti della normativa in materia di trasparenza e di prevenzione della corruzione.

Insula si è anche dotata di un nuovo regolamento per il funzionamento dell'Organismo di vigilanza stesso.

Nel maggio 2015 è stato nominato il responsabile per la prevenzione della corruzione, che riveste anche il ruolo di responsabile della trasparenza.

Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

Rapporti con imprese controllanti

Il Comune di Venezia, socio di maggioranza, esercita attività di direzione e coordinamento.

Lo Statuto della società prevede l'esercizio da parte dell'ente del controllo analogo, che viene puntualmente svolto attraverso azioni di direzione, verifica e coordinamento.

Tutte le strategie e politiche aziendali sono pertanto preventivamente concordate con il Comune, anche laddove l'attività della società è svolta a favore di altri soggetti del gruppo comunale.

Nel corso del 2015 sono naturalmente e fattivamente continuati i rapporti di collaborazione e di committenza con il socio Veritas.

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

Rapporti con altre imprese partecipate

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

Anche con questo soggetto nel corso del 2015 si sono concretizzati rapporti di collaborazione e di committenza, regolati da appositi contratti di *service*. Vale la pena qui di richiamare che, proprio grazie alla collaborazione con Venis spa, si è reso possibile reinternalizzare nel perimetro delle prestazioni comunali un'importante attività svolta da soggetto privato terzo all'interno del processo di riscossione dei fitti Erp.

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

Il destino della società è legato a imminenti decisioni in capo alla Regione Veneto in materia di realizzazione e gestione del Pif (Progetto integrato Fusina).

Evoluzione prevedibile della gestione

L'argomento dell'evoluzione della gestione societaria è di difficile trattazione al momento dell'approvazione di questo documento.

La ritrovata stabilità amministrativa del Comune di Venezia dovrebbe risparmiare alla società nel prossimo esercizio una parte delle incertezze di programma e pianificazione sopportate nel biennio 2014-15.

Il Comune ha già approvato il bilancio di previsione 2016 e il relativo Piano esecutivo di gestione, che riporta, tra l'altro, l'elenco delle nuove opere pubbliche per le quali Insula è riconosciuta come soggetto attuatore. Le stesse consistono, sostanzialmente, nelle gestione territoriali necessarie a preservare il centro storico e le isole in condizioni di sicurezza per la circolazione dei mezzi terrestri e delle persone, nonché per garantire un minimo di attività manutentiva per preservare dal decadimento le calli, i ponti, le rive, alcuni impianti di salvaguardia, le vie, i marciapiedi e in genere il suolo della città storica.

Nel bilancio preventivo del Comune c'è inoltre uno stanziamento per l'attività di manutenzione del patrimonio di residenza pubblica veneziano e mestrino, pur sempre inferiore ai fabbisogni segnalati.

Nient'altro viene previsto, anche in virtù dell'indirizzo comunale di riorganizzare il settore lavori pubblici dell'ente, riportando a esso alcuni interventi storicamente affidati a Insula, quali la manutenzione delle scuole e degli impianti sportivi. È invece stato oggetto di riesame il documento di razionalizzazione delle società partecipate, dal quale comunque si deducono alcuni indirizzi, ma non del tutto sufficienti a rappresentare una ragionevole certezza di informazioni per la società.

Va da sé che tale prospettiva obbliga il socio Comune e il Consiglio d'amministrazione a svolgere una riflessione prospettica sul nuovo assetto che si deve dare alla società. Il vigente contratto di servizio in materia di lavori pubblici prevede quale affidamento minimo di opere un valore quadruplo rispetto a quello concesso e, pertanto, è palese che la società andrà riconvertita e, per quanto possibile, aperta a nuove committenze, nei limiti degli stretti vincoli derivanti dal suo carattere strumentale.

Insula sta completando il contingente di progetti e di commesse, assegnate alcuni anni fa, in parte finanziate con mutui, in grado di garantire un certo livello di produttività e di attenuare, in parte, la mancanza di nuovi affidamenti.

Sono in linea con gli esercizi trascorsi le prospettive e le previsioni relative alla gestione della residenza pubblica, area di attività per la quale è stato nuovamente e univocamente riconosciuto il ruolo essenziale della società. Sono in linea anche le previsioni relative agli altri servizi minori che la società svolge per il Comune, quale l'attività di gittamento dei ponti votivi e l'ausilio nelle pratiche per la manomissione del suolo pubblico veneziano.

L'amministrazione comunale sta approvando l'affidamento alla società di nuove attività, anche se con marginalità minime, quali il recupero coattivo dei canoni di locazione residenziale o l'esecuzione delle demolizioni coattive per opere civili abusive.

Grava sulle previsioni di gestione l'incertezza relativa al destino del ramo d'azienda lavori pubblici di Avm spa, a valle della scadenza del contratto che regolava i rapporti economici e operativi tra la stessa Avm e Insula. Deciderà la nuova amministrazione se modificare l'atto di indirizzo del 14 giugno 2013, con il quale la precedente Giunta comunale volle ottimizzare le risorse e le specifiche competenze maturate dalle singole società controllate, con particolare riferimento all'ambito dei lavori pubblici.

Continuerà l'impegno intrapreso dalla società nell'offrire *service* tecnici a tutte le società del gruppo Comune di Venezia e ai propri soci.

La società si è fatta infine parte attiva nei confronti dell'amministrazione nel proporre nuove attività o strumenti di finanziamento per attività consolidate. Gli effetti del piano di riassetto avranno efficacia parziale sull'esercizio 2016, ma potrebbero aiutare a costruire nel medio periodo un assetto economico e finanziario più stabile.

In sintesi, il 2016 vedrà la società impegnata in un'opera di riassetto delle proprie attività, ancora più importante rispetto a quanto attuato negli ultimi tre esercizi, quale scelta obbligata per garantire da un lato la piena continuità aziendale, dall'altro il rispetto della sommatoria tra gli indirizzi comunali e le nuove spinte dell'ordinamento giuridico in materia di società partecipate.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Il Consiglio d'amministrazione della società ha approvato, trasmesso e iniziato a illustrare all'amministrazione comunale il documento denominato *Progetto industriale 2016-2018. Ipotesi di sviluppo societario*.

Il lavoro contiene alcune proposte concrete per il riassetto operativo della società, alcune delle quali, a un primo esame, appaiono di gradimento del socio e hanno pertanto concreta possibilità di essere trasformate in provvedimenti deliberativi e nuove attività per la società.

Nel dicembre 2015 il Comune ha approvato il nuovo Piano di razionalizzazione delle proprie società, che contiene per Insula alcune diverse indicazioni rispetto al precedente piano approvato durante la gestione commissariale.

Tutte le ipotesi tracciate dovranno essere attentamente valutate dal punto di vista economico, perché avranno conseguenze anche pesanti sull'assetto economico e finanziario della società.

A valle delle prime riflessioni svolte con il socio, almeno una parte delle previsioni, quelle che riguardano eventuali integrazioni societarie, potranno trovare applicazione sono in esercizi successivi a quello entrante.

Le previsioni che riguardano la revisione del contratto di servizio, invece, hanno concrete possibilità di essere attuate.

Il Consiglio d'amministrazione ha aperto una riflessione con l'amministrazione circa l'applicazione, con riferimento agli esercizi 2015 e 2016, della cosiddetta *clausola di salvaguardia* di cui all'art. 7 comma 2 del vigente contratto di servizio per l'esecuzione dei lavori pubblici. Ciò è stato motivato dalla dichiarazioni di volontà di revisione della medesima clausola da parte dell'amministrazione comunale, che dovrebbe a breve esplicitare la formulazione di specifici indirizzi, a oggi non noti.

Sarà approvata a breve la nuova legge in materia di società pubbliche (cosiddetta legge Madia) che contiene nuove significative previsioni con ricadute, anche immediate, sull'assetto delle società e sulla regole generali che gli enti locali devono adottare in questa specifica materia.

Relazione sulle prospettive economico-finanziarie

Il *Piano di razionalizzazione delle società e delle partecipazioni societarie* del Comune di Venezia è stato aggiornato nel dicembre 2015.

Per quanto riguarda le prospettive economico-finanziarie di Insula, il documento prospetta una revisione dei rapporti economici tra l'amministrazione comunale e la società, con il venire meno, tra l'altro, della clausola di revisione dell'aliquota di remunerazione, aliquota necessaria alla copertura dei costi aziendali. Lo stesso documento, tuttavia, riconosce che tale decisione comunale porterebbe, con alta probabilità, a un'ulteriore riduzione dei ricavi con contestuale perdita nel conto economico di Insula.

È auspicabile, pertanto, che il socio di controllo e maggioranza valuti attentamente ogni possibile ricaduta economica prima di assumere decisioni relative alla revisione del contratto di servizio lavori pubblici.

Analoga analisi andrà svolta prima di trasformare in decisioni le altre indicazioni di Piano, ivi comprese quelle di integrazione societaria.

Allo stato dell'arte non è possibile né percorribile elaborare previsioni di chiusura per l'esercizio 2016, se non ipotizzando che il socio accolga le proposte di riassetto operativo della società trasmesse dal Consiglio d'amministrazione o ne indichi concretamente altre. Non è infatti del tutto noto che le perdite economiche delle società *in house* – quale Insula è – fanno insorgere l'obbligo per gli enti proprietari di accantonare in apposito fondo vincolato un importo pari al risultato negativo non immediatamente ripianato.

Sul fronte finanziario, l'esercizio 2016 si prospetta difficile. Infatti, se da un lato i mutati vincoli del Patto di stabilità consentirebbero al Comune di pagare più facilmente il dovuto nei confronti di Insula – e l'ente ha già approvato il bilancio di previsione 2016 –, permangono le difficoltà periodiche della cassa comunale riscontrate negli ultimi anni.

Non è quindi realistico pensare che la situazione finanziaria della società possa trovare un periodo di stabilità, essendo sostanzialmente legata alla situazione finanziaria comunale.

Gestione economica, finanziaria e patrimoniale

Prosegue l'ormai lungo ciclo di gestione dove sono evidenti le notevoli modifiche a livello operativo o organizzativo e nel quale le attività aziendali subiscono integrazioni, dismissioni o variazioni sostanziali (in questo senso si fa riferimento a quanto riportato nella lettera agli azionisti e nei paragrafi precedenti per meglio cogliere il contesto in cui la società si è trovata a operare). Situazione, questa, dettata dalla costante incertezza operativa e finanziaria, frutto della mancanza di una strategia affidabile da parte dell'ente controllante e principale committente della società.

Nel 2015 i principali nuovi fattori esterni che hanno influenzato l'andamento societario, e che si sommano al contesto già in più parti delineato, si possono ricondurre a: il cambio di amministrazione comunale, con il conseguente periodo di rallentamento operativo dato dal suo insediamento; la cessazione delle attività relative ai condoni edilizi per revoca dell'affidamento; la modifica del rapporto operativo con Avm a seguito della sua perdita di competenza sui lavori; l'entrata in vigore dello *split payment* con conseguente impatto sulla finanza aziendale per il mancato incasso dell'Iva (per il 2015 l'effetto è stato di 1,3 milioni di euro ma è destinato a crescere).

Contestualmente via via si rafforzano le collaborazioni con le società appartenenti al gruppo Comune di Venezia. Tali collaborazioni si sono in gran parte concretizzate in *service* professionali specifici e funzionali alle esigenze individuate dai diversi committenti. In questo senso il margine generato nel 2015 dalle attività relative a prestazioni di servizi (comprensivo dei *service* e dei distacchi) è stato di migliaia 3.665 di euro, contro 3.660 e 2.683 migliaia di euro rispettivamente nel 2014 e 2013. Questo risultato dell'anno è avvenuto soprattutto grazie all'importante contributo dato dal rapporto con le diverse società citate, oltre a servizi vari ed atipici erogati a favore del Comune di Venezia.

È evidente come si sia affermata la tendenza societaria a reperire ormai più della metà dei margini necessari al suo funzionamento in attività differenti o collaterali rispetto a quelle che avevano giustificato la sua nascita anni orsono.

Per quanto attiene invece la redditività della produzione caratteristica di cantiere, il 2015 è stato più redditizio del 2014 (con riferimento ai settori Lavori pubblici, ponti e Manutenzione Erp): quest'anno, infatti, il margine apportato da tali gestioni si assesta sui circa 2.300 migliaia di euro contro 1.980 migliaia di euro del 2014. La diversa e maggiore redditività (15,5% del 2015 contro circa il 12% del 2014), influenzata anche dal calo di produzione tra i due anni (14,9 milioni di euro del 2015 contro 16,5 milioni nel 2014), è stata dettata dalla qualità della produzione svolta nell'anno in corso, per effetto della realizzazione di alcune attività progettuali, da avvii di nuovi cantieri e da diverse conclusioni di interventi.

Spostando l'analisi ai costi di funzionamento, il consuntivo si assesta a circa 6 milioni di euro, con una riduzione complessiva del 31% rispetto agli 8,7 milioni di euro che rappresentano il consolidato dei costi di struttura delle società Edilveneziana e Insula ante fusione. Se consideriamo anche i minori costi a seguito del personale transitoriamente distaccato, lo stesso dato si assesta a 5 milioni di euro con una riduzione del 43% rispetto all'ante fusione e una riduzione dell'8% rispetto al 2014. Tale riduzione è avvenuta nonostante i costi siano inclusivi del personale Avm a seguito dell'acquisizione del ramo di azienda.

I risultati economici conseguiti nel 2015 sono esposti nel prospetto seguente, dove sono riportate anche le variazioni in termini assoluti e percentuali riferite ai valori dell'esercizio precedente. Passando all'analisi dei volumi complessivi di produzione, nel 2015 i ricavi aziendali, pari a 19.160 migliaia di euro, sono diminuiti del 10,8% rispetto ai 21.481 migliaia di euro del 2014. Di tale importo, 14.962 migliaia di euro si riferiscono nel 2015 ad attività caratteristica su cantieri finanziati dal Comune di Venezia (contro i 15.815 del 2014) dove per il 24,3% attiene a interventi manutentivi su alloggi Erp e il rimanente ad attività su infrastrutture, viabilità e gittamento ponti. La differenza, pari a migliaia 4.198 di euro, si riferisce a proventi per distacchi, servizi amministrativi o *service* tecnici erogati.

TABELLA 7A

Conto economico riclassificato (in euro).

I numeri fra parentesi quadre [x] fanno riferimento alle voci del conto economico, redatto secondo lo schema indicato dal codice civile e riportato a p. 58.

descrizione	2015	2014	variazione assoluta 2015-2014	variazione % 2015-2014
produzione [1, 3, 5]	19.160.296	21.481.545	(2.321.249)	(10,8)
costi per acquisizioni esterne [6, 7, 8, 14]	(14.703.967)	(16.740.444)	2.036.477	(12,2)
valore aggiunto	4.456.329	4.741.101	(284.772)	(6,0)
costi per il personale [9]	(4.408.426)	(4.484.203)	75.776	(1,7)
marginale operativo lordo	47.903	256.899	(208.996)	(81,4)
ammortamenti e svalutazioni [10]	(70.930)	(213.663)	142.733	(66,8)
accantonamenti [12]	(5.565)	(17.656)	12.091	(68,5)
marginale operativo netto	(28.592)	25.579	(54.172)	(211,8)
proventi finanziari netti e rettifiche di valore [16-17+18]	76.858	172.983	(96.126)	(55,6)
proventi straordinari netti [20-21]	29.687	25.501	4.186	16,4
risultato lordo	77.953	224.064	(146.112)	(65,2)
imposte [22]	(51.441)	(152.945)	101.504	(66,4)
risultato netto [23]	26.512	71.119	(44.607)	(62,7)

I costi per le opere e tutti i servizi appaltati al mercato, che includono anche i lavori relativi ai cantieri finanziati dal Comune di Venezia, ammontano a 14.704 migliaia di euro.

Il valore aggiunto è stato di 4.456 migliaia di euro al quale si contrappongono costi per il personale per 4.408 migliaia di euro.

Ne consegue un margine operativo lordo che ammonta a 48 migliaia di euro, con una sostanziale diminuzione rispetto al 2014.

Nella tabella sottostante sono evidenziati alcuni indicatori di efficienza produttiva. I dati di quest'anno confermano il consolidamento del cambio di scenario che nel corso degli ultimi anni la società ha vissuto. Ossia, rispetto a un sostanziale decremento della produzione per attività di cantiere, c'è stato un notevole recupero della redditività grazie ai *service* attivati.

Da considerare che negli indicatori sottostanti non vengono considerati i distacchi (facendo riferimento a un numero medio di dipendenti pari a 74,30 unità Fte nel 2015). Rivedendo gli indicatori al netto di questa classificazione – e conseguentemente anche i proventi derivanti da questo servizio prestato, detraendo i distacchi dal numero medio dei dipendenti – troveremo un valore aggiunto e un margine di contribuzione per dipendente maggiori rispettivamente del 3% e dell'11% rispetto a quelli indicati nella tabella sottostante.

TABELLA 7B

Indicatori di efficienza produttiva (in euro).

descrizione	2015	2014	2013	2012	2011
valore aggiunto per dipendente	59.981	60.854	53.816	34.095	37.333
marginale di contribuzione per testa	80.984	76.558	75.059	56.672	56.046
incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione	23,3%	22,0%	22,5%	15,0%	14,2%

Tornando alla tabella del conto economico riclassificato, gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 71 migliaia di euro mentre gli accantonamenti ai fondi rischi sono pari a 6 migliaia di euro. Ne consegue un margine operativo netto negativo di 29 migliaia di euro.

La gestione finanziaria del 2015 ha generato un flusso finanziario netto positivo di 77 migliaia di euro. Tale importo, raffrontato con il dato dell'anno scorso, è peggiorato di 96 migliaia di euro a seguito del decremento delle giacenze medie dell'anno oltre ai minori tassi sugli interessi attivi generati dalla gestione della liquidità.

I proventi straordinari netti sono pari a 30 migliaia di euro, con un incremento di 4 migliaia di euro rispetto al 2014.

Ne deriva un risultato lordo positivo di 78 migliaia di euro sul quale gravano 51 migliaia di euro di imposte. Il risultato netto è quindi positivo e ammonta a 27 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 115 migliaia di euro, con uno scostamento in negativo rispetto al 2014 di 202 migliaia di euro. In questo senso dal rendiconto finanziario emerge che nell'anno 2015 la gestione ha assorbito una consistente quantità di disponibilità liquide, con contestuale incremento dei crediti operativi e diminuzione dei debiti operativi.

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

Per quanto riguarda la situazione patrimoniale della società, l'indice relativo al rapporto tra il capitale netto e i debiti a medio/lungo termine da un lato e l'importo delle immobilizzazioni operative dall'altro (ossia escluse le partecipazioni aventi natura finanziaria) si dimezza abbondantemente rispetto il 2014 (da 43,7 a 19,6) a seguito dell'incremento delle immobilizzazioni materiali avvenuto nel corso del 2015 con l'acquisizione degli immobili al Lido. Tale indicatore è influenzato dalle quote di mutuo a lungo termine sottoscritte per il finanziamento della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio e dell'ex istituto Stefanini a Mestre. Escludendo tali quote (in quanto mutui erogati per la realizzazione di lavori in corso su ordinazione), ma includendo il mutuo per il Piruea, l'indicatore sarebbe pari a 2,4 (normalizzato).

Per quanto riguarda gli indicatori di dipendenza finanziaria, si segnala che l'indice relativo ai mezzi di terzi sul totale impieghi rimane sostanzialmente invariato rispetto agli anni precedenti (1,0). Ugualmente per l'indice di disponibilità (rapporto tra l'attivo a breve e le passività correnti), rimane invariato dal 2014 (1,6). Va rilevato che nella costruzione di questo indice sono stati esclusi i crediti esigibili oltre l'anno verso la controllante che derivano dalla conclusione nell'esercizio di alcuni interventi finanziati con i mutui pluriennali garantiti dal Comune di Venezia. Va inoltre considerato che le disponibilità liquide presenti a fine anno sono parzialmente dedicate al pagamento degli interventi finanziati con i citati mutui pluriennali e comunque in diminuzione rispetto al 2014 vista l'ultimazione della maggioranza dei lavori per parte degli interventi in questione.

Permane la situazione di carenza di liquidità dell'amministrazione comunale sia come conseguenza dei vincoli del patto di stabilità, sia per effettivi problemi di cassa in determinati periodi dell'anno. L'amministrazione comunale nel 2015 ha potuto liquidare autonomamente solo nella prima parte dell'anno, mentre a settembre 2015 è ricorso a una cessione di crediti per 6,9 milioni di euro. Volume di pagamenti comunque 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 2014 a 0,1 e ugualmente il rapporto fra debiti onerosi e capitale investito si assesta all'88,9% e sostanzialmente non subisce variazioni rispetto all'anno precedente. Questo in quanto nel corso del 2015 non ci sono state operazioni particolari che hanno inciso sugli aggregati interessati a questi rapporti. Sostanzialmente stabile il patrimonio netto che è leggermente migliorato a seguito dell'utile realizzato nel 2015, passando da 4.630 mila euro alla fine del 2014 a 4.657 a fine 2015. Poiché il capitale sociale è pari a 3.706 mila euro, residuano riserve per 951 mila euro.

La posizione finanziaria netta è a debito per 29.367 migliaia di euro (23.615 nel 2014). La decrescita deriva in particolare dal decremento delle disponibilità al 31 dicembre 2015 rispetto al medesimo periodo del 2014. Questo in quanto le operazioni di incasso a seguito della cessione del credito nel 2014 sono avvenute a ridosso della fine dell'anno, mentre nel 2015 sono avvenute a settembre.

La redditività sul capitale investito è prossima allo zero, in linea con lo scorso anno.

Infine, migliora il rapporto dilazione incassi e dilazione pagamenti.

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

Per quanto riguarda l'indebitamento finanziario, permane elevata la dimensione dei finanziamenti a lungo termine, ossia i mutui contratti per l'esecuzione di alcune opere da realizzare sul territorio (interamente garantiti da fidejussione del Comune di Venezia). In tutti i casi si tratta di finanziamenti a tasso fisso per i quali non sussiste un rischio tasso in quanto gli oneri finanziari sono contrattualmente riaddebitati all'amministrazione comunale. Per quanto riguarda i finanziamenti bancari a breve (con la forma tecnica dell'anticipo su fatture), si precisa che sono stati tutti azzerati ormai da qualche anno. Nel 2015 è stato contratto un mutuo chirografario a tasso fisso della durata di 36 mesi per euro 600 mila, diretto a finanziare parzialmente l'acquisto degli immobili Piruea in via Bembo a Lido.

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

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

Una consistente quota di crediti verso clienti è relativa alla dilazione di pagamento concessa a Venis spa a seguito della vendita di palazzo Ziani, la quale ha onorato a inizio 2016 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 7C**
Cash flow (in euro).

descrizione	2015	2014	variazione assoluta 2015-2014	variazione % 2015-2014
risultato netto	26.512	71.119	(44.607)	(62,7)
ammortamenti e svalutazioni	70.930	213.663	(142.733)	(66,8)
accantonamento fondi	5.565	17.656	(12.091)	(68,5)
accantonamento trattamento di fine rapporto	11.637	14.160	(2.523)	(17,8)
totale	114.643	316.598	(201.955)	(63,8)

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

attività	2015	2014
immobilizzazioni materiali	2.139.139	975.879
immobilizzazioni immateriali	12.507	6.239
immobilizzazioni finanziarie	354.014	348.262
totale attivo immobilizzato	2.505.660	1.330.380
rimanenze di magazzino	54.792.553	55.595.867
crediti operativi	29.058.455	27.330.405
totale attivo circolante operativo	83.851.008	82.926.272
crediti e attività finanziarie	1.213.144	1.195.098
disponibilità liquide	6.865.445	13.432.174
totale attivo circolante finanziario	8.078.589	14.627.272
totale attivo	94.435.257	98.883.924
passività e patrimonio netto	2015	2014
patrimonio netto	4.656.532	4.630.020
fondo imposte differite	0	0
fondo rischi e oneri	138.677	292.137
fondo Tfr	741.850	796.988
debiti operativi	51.452.866	54.922.022
totale passivo di terzi operativo	52.333.393	56.011.147
debiti finanziari a medio lungo	35.827.122	36.899.878
debiti finanziari a breve	1.618.210	1.342.879
totale passivo di terzi finanziario	37.445.332	38.242.757
totale passivo	94.435.257	98.883.924

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

attività	2015	2014
capitale circolante netto	32.350.056	36.186.538
attività immobilizzate	8.791.126	6.107.388
ratei e risconti attivi	114.505	64.234
totale	41.255.687	42.358.160
passività	2015	2014
passività a M/L termine	36.568.972	37.696.866
patrimonio netto	4.656.532	4.630.020
ratei e risconti passivi	30.183	31.274
totale	41.255.687	42.358.160

■ **TABELLA 7F**
Indicatori finanziari.

Indicatore	2015	2014	2013	2012
patrimonio netto + debiti a medio lungo / totale				
immob. operativi netti	19,6	43,7	209,7	130,1
passivo di terzi / totale impieghi	1,0	1,0	1,0	1,0
attività a breve / passività a breve	1,6	1,6	1,7	1,7
dilazione media clienti	282	385	381	334
dilazione media fornitori	215	268	261	226
patrimonio netto / debiti onerosi	0,1	0,1	0,1	0,1
debiti onerosi / capitale investito	88,9%	89,2%	89,6%	90,0%
marginale operativo netto / totale capitale investito	-0,1%	0,1%	-0,2%	-4,5%

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

Indicatore	2015	2014	2013	2012
valore della produzione	19.160	21.481	19.074	18.024
valore aggiunto	4.456	4.741	4.298	2.699
marginale operativo lordo	48	256	250	-1.617
marginale operativo netto	-28	25	-87	-2.133
ammortamenti e svalutazioni	71	213	266	349
cash flow	115	316	393	880
risultato d'esercizio	27	71	43	339
patrimonio netto	4.657	4.630	4.559	4.515
posizione finanziaria	-29.367	-23.615	-27.550	-23.462
totale attivo immobilizzato	2.506	1.330	469	653
capitale circolante operativo netto	32.398	28.004	32.999	28.740
debiti onerosi	37.445	38.242	39.531	40.773

Proposte in merito alle deliberazioni sul bilancio al 31 dicembre 2015

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 2015 che chiude con un utile netto di 26.512 euro e la relativa relazione sulla gestione;
- di destinare 1.325 euro a riserva legale, pari al 5% dell'utile netto;
- di destinare 25.187 euro a riserva facoltativa.

il Consiglio di amministrazione

Venezia, 30 marzo 2016



Bilancio al 31 dicembre 2015

Stato patrimoniale (in euro)

Attivo

		31 dicembre 2015	31 dicembre 2014
[A] crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	[A]	–	–
[B] immobilizzazioni			
I immobilizzazioni immateriali		12.507	6.239
[3] diritti di brevetto industriale e diritti di utiliz. opere d'ingegno		11.776	2.026
[7] altre		731	4.213
II immobilizzazioni materiali		2.139.139	975.879
[1] terreni e fabbricati		2.019.636	848.232
[4] altri beni		119.503	127.647
III immobilizzazioni finanziarie		354.014	348.262
[1] partecipazioni			
d) altre imprese		158.178	158.178
[2] crediti			
d) verso altri			
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		195.836	190.084
totale immobilizzazioni	[B]	2.505.660	1.330.380
[C] attivo circolante			
I rimanenze			
[3] lavori in corso su ordinazione		54.604.025	55.294.450
[5] acconti		188.528	301.417
totale		54.792.553	55.595.867
II crediti			
[1] verso clienti		5.191.089	5.743.724
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		4.041.089	3.443.724
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		1.150.000	2.300.000
[4] verso controllanti		22.906.203	18.796.469
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		17.631.074	16.143.399
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		5.275.129	2.653.070
[4bis] crediti tributari		746.693	72.304
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		746.693	72.304
[4ter] imposte anticipate		–	–
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		–	–
[5] verso altri		99.965	2.653.674
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		88.407	2.639.653
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		11.558	14.021
totale		28.943.950	27.266.171
III attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		1.213.144	1.195.098
[6] altri titoli		1.213.144	1.195.098
IV disponibilità liquide			
[1] depositi bancari e postali		6.864.106	13.431.275
[3] denaro e valori in cassa		1.339	898
totale		6.865.445	13.432.173
totale attivo circolante	[C]	91.815.092	97.489.309
[D] ratei e risconti	[D]	114.505	64.235
– ratei e altri risconti		114.505	64.235
totale attivo	[A+B+C+D]	94.435.257	98.883.924
conti d'ordine			–
– impegni			–
– beni di terzi			–

Stato patrimoniale (in euro)

Passivo

		31 dicembre 2015	31 dicembre 2014
[A] patrimonio netto			
I. Capitale		3.706.000	3.706.000
II. riserva sopraprezzo azioni		55.076	55.076
III. riserve di rivalutazione		–	–
IV. riserva legale		437.691	434.135
V. riserve statutarie		–	–
VI. riserva per azioni proprie in portafoglio		–	–
VII. altre riserve		431.253	363.691
– riserva facoltativa	431.253		363.690
– avanzo di concambio	–		–
– riserva per arrotondamento euro	–		1
VIII. utile (perdita) a nuovo			
IX. utile (perdita) dell'esercizio		26.512	71.119
totale patrimonio netto	[A]	4.656.532	4.630.021
[B] fondi per rischi e oneri			
[2] per imposte		15.548	15.548
[3] altri		123.129	276.589
totale fondi per rischi e oneri	[B]	138.677	292.137
[C] trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	[C]	741.850	796.988
[D] debiti			
[4] debiti verso banche		37.445.332	38.242.756
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	1.618.210		1.342.876
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo	35.827.122		36.899.880
[7] debiti verso fornitori		10.630.462	15.227.131
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	10.630.462		15.227.131
[11] debiti verso controllanti		39.988.067	37.861.920
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	39.716.457		37.861.920
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo	271.610		–
[12] debiti tributari		169.916	1.253.325
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	169.916		1.253.325
[13] debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		258.039	282.228
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	258.039		282.228
[14] altri debiti		376.199	266.145
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	376.199		266.145
totale debiti	[D]	88.868.015	93.133.505
[E] ratei e risconti	[E]	30.183	31.273
– ratei e altri risconti		30.183	31.273
totale passivo	[A+B+C+D+E]	94.435.257	98.883.924
conti d'ordine		–	–
– impegni		–	–
– beni di terzi		–	–

Conto economico (in euro)

	31 dicembre 2015	31 dicembre 2014
[A] valore della produzione		
[1] ricavi delle vendite e delle prestazioni	18.143.394	12.134.461
[3] variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(680.072)	6.963.631
[5] altri ricavi e proventi	1.696.974	2.383.453
– contributi in conto esercizio	–	–
– altri	1.696.974	2.383.453
totale valore della produzione [A]	19.160.296	21.481.545
[B] costi della produzione		
[6] per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.510	6.587
[7] per servizi	14.262.794	15.785.517
[8] per godimento di beni di terzi	377.059	441.649
[9] per il personale	4.408.426	4.484.203
a) salari e stipendi	3.186.171	3.139.955
b) oneri sociali	978.023	1.008.468
c) trattamento di fine rapporto	239.683	332.532
e) altri costi	4.549	3.248
[10] ammortamenti e svalutazioni	70.930	213.663
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.701	25.507
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	58.844	66.812
d) svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	6.385	121.344
[12] accantonamenti per rischi	5.565	17.656
[14] oneri diversi di gestione	59.604	506.691
totale costi della produzione [B]	19.188.888	21.455.966
differenza tra valore e costi della produzione [A-B]	(28.592)	25.579
[C] proventi e oneri finanziari		
[15] proventi da partecipazioni	–	–
– da altre imprese	–	–
[16] altri proventi finanziari	1.749.708	1.876.291
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.751	5.987
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	18.046	19.630
d) proventi diversi dai precedenti	1.725.911	1.850.674
– da controllanti	1.606.665	1.661.505
– da altri	119.246	189.169
[17] interessi e altri oneri finanziari	(1.672.850)	(1.703.307)
– verso altri	(1.672.850)	(1.703.307)
totale proventi e oneri finanziari [C=16-17]	76.858	172.984
[E] proventi e oneri straordinari		
[20] proventi	81.835	60.626
– altri	81.835	60.626
[21] oneri	(52.148)	(35.125)
– altri	(52.148)	(35.125)
totale delle partite straordinarie [E=20-21]	29.687	25.501
risultato prima delle imposte [A-B+C+D+E]	77.953	224.064
[22] imposte sul reddito dell'esercizio	51.441	152.945
a) imposte correnti	51.441	166.412
b) imposte differite	0	(27.511)
c) imposte anticipate	0	14.044
utile (perdita) dell'esercizio	26.512	71.119

Rendiconto finanziario (in migliaia di euro)

		31 dicembre 2015	31 dicembre 2014
risultato netto		27	71
imposte sul reddito		51	153
interessi passivi / (interessi attivi) (dividendi)		(77)	(173)
(plusvalenze) / minusvalenze		-	-
utile ante imposte, interessi, plus/minusvalenze	[A]	1	51
ammortamenti		65	92
accantonamento ai fondi rischi e svalutazioni		12	139
altre variazioni non monetarie (variazione Tfr)		12	10
flusso ante variazioni del capitale circolante	[B]	89	241
variazioni del circolante			
(incremento) decremento crediti		553	959
(incremento) decremento crediti verso controllante		(4.116)	3.883
(incremento) decremento rimanenze		803	(7.070)
incremento (decremento) debiti netti		(5.594)	3.496
incremento (decremento) debiti verso controllante		2.126	2.683
variazione ratei, risconti e crediti diversi		1.828	1.426
flusso dopo variazioni del capitale circolante	[C]	(4.400)	5.377
interessi incassati / (pagati)		77	173
(imposte sul reddito pagate)		(51)	(153)
dividendi incassati		-	-
utilizzo dei fondi		(224)	(798)
flusso dopo altre verifiche	[D]	(198)	(778)
flusso finanziario della gestione reddituale	[E=A+B+C+D]	(4.508)	4.891
investimento immobilizzazioni materiali		(1.425)	(865)
disinvestimento immobilizzazioni materiali		203	-
investimento immobilizzazioni immateriali		(15)	-
disinvestimento immobilizzazioni immateriali		4	-
investimento immobilizzazioni finanziarie		-	(83)
disinvestimento immobilizzazioni finanziarie		-	-
investimento altre attività finanziarie		(24)	(26)
disinvestimento altre attività finanziarie		-	-
acquisizione/cessione società o rami		-	-
flusso finanziario della gestione investimenti	[F]	(1.257)	(974)
incremento (decremento) debiti finanziari verso banche		(797)	(1.288)
incremento (decremento) debiti finanziari verso controllante		-	-
incremento (decremento) debiti finanziari verso altri		(5)	(2)
aumenti di capitale a pagamento		-	-
cessione (acquisto) azioni proprie		-	-
dividendi pagati		-	-
flusso della gestione finanziaria	[G]	(802)	(1.290)
flusso netto di periodo	[H=E+F+G]	(6.567)	2.627
disponibilità liquide iniziali	[I]	13.432	10.805
disponibilità liquide finali	[L]	6.865	13.432
incremento del periodo	[M=L-I]	(6.567)	2.627

A thick yellow bracket graphic, consisting of a vertical line on the left and two horizontal lines at the top and bottom, both curving inward to the right.

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), dal Rendiconto finanziario (secondo quanto previsto dall'art. 2425 ter del codice civile) e dalla presente Nota integrativa.

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

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

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

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

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 espese in bilancio al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cespiti	aliquote %
investimenti non strumentali	0
attrezzatura per indagini	15
costruzioni leggere	20
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	15
arredamento	15
mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12
macchine d'ufficio elettromec. ed elettroniche	20
autovetture motoveicoli e simili	20
beni di modico valore	100

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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. Per alcune commesse affidate nel 2013, distinte per il preponderante rilievo dell'attività ingegneristica e generale, si è affinata la suddetta metodologia determinando la percentuale di avanzamento di tali attività come rapporto fra i costi interni del personale sostenuti sul totale dei costi interni stimati. Approccio che pertanto ha permesso una valorizzazione 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 2015 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 d'imposta è stato iscritto nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati.

Arrotondamenti

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

Illustrazione delle principali voci dello stato patrimoniale

Attivo

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

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

[B] Immobilizzazioni migliaia di euro 2.506

I Immobilizzazioni immateriali migliaia di euro 13

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

voci di bilancio	consistenza iniziale			variazioni dell'esercizio						consistenza finale totale
	costo	valore ammortizzato	totale	acquisizioni capitalizzazioni	eliminazioni	trasferimenti	trasferimenti ammortamenti	ammortamenti	eliminazioni ammortamenti	
[3] diritti di brev. industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno										
software	2.076	2.074	2	15	-	-	-	5	-	12
[7] altre										
costi pluriennali	194	194	-	-	-	-	-	-	-	-
migliorie su beni di terzi	32	28	4	-	21	-	-	-	18	1
totale immobiliz. immateriali	2.302	2.296	6	15	21	-	-	5	18	13

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 stati ammortizzati in 5 anni a rate costanti a partire dal 2009, anno di efficacia della fusione stessa, e terminati con l'esercizio 2013. Le migliorie su beni di terzi si riferiscono a costi sostenuti per gli adeguamenti alle esigenze aziendali effettuati negli anni precedenti alle sedi operative in locazione (cablaggi, trasmissione dati, condizionamento, nuovi spazi interni ecc.) e l'ammortamento è effettuato considerando il periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo.

II Immobilizzazioni materiali migliaia di euro 2.139

Le immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2015 sono pari a migliaia di euro 2.139. 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	
[1] terreni e fabbricati													
Fabbricati civili non strumentali	848	-	848	1.375	203	-	-	-	-	-	2.020	-	2.020
[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	32	32	-	-	-	-	-	-	-	-	32	32	-
mobili e macchine ordinarie d'ufficio	450	400	50	1	-	-	-	20	-	-	451	420	31
mac. d'ufficio elettromec. ed elettroniche	875	798	77	49	-	-	-	39	-	-	924	837	87
beni di modico valore	29	29	-	-	-	-	-	-	-	-	29	29	-
totale immobiliz. materiali	3.804	2.828	976	1.425	203	-	-	59	-	-	5.026	2.887	2.139

Gli investimenti dell'esercizio sono tutti riconducibili a costi per acquisizioni di beni imputati direttamente all'attivo patrimoniale, mentre le diminuzioni intervenute corrispondono alle cessioni avvenute nel 2015.

Tra le acquisizioni del 2015 la movimentazione di migliaia di euro 1.375 corrisponde al costo di acquisto di un complesso immobiliare a Lido di Venezia composto da 18 appartamenti. Tale complesso è stato acquisito in forza di un contratto sottoscritto con l'amministrazione comunale, la quale ha ceduto a Insula il diritto d'opzione all'acquisto dal costruttore a un prezzo calmierato. Scopo del contratto con l'amministrazione comunale è la gestione del complesso per finalità di politiche a sostegno della residenza, attraverso dei bandi esperiti dall'assessorato Casa. Tale immobilizzazione non viene ammortizzata in quanto considerata bene in gestione, con caratteristiche di patrimonialità non strumentale all'attività societaria per natura e destinazione. Per le stesse ragioni non viene scorporato il costo dei terreni.

Gli ammortamenti imputati nell'esercizio ammontano a migliaia di euro 59 e sono stati calcolati su tutti i cespiti ammortizzabili al 31 dicembre 2015 applicando le aliquote evidenziate nei principi contabili e criteri di valutazione, ritenute rappresentative della vita tecnico-economica delle immobilizzazioni.

Al 31 dicembre 2015 le immobilizzazioni materiali risultano ammortizzate secondo le percentuali indicate nel seguente prospetto:

voci di bilancio	valori di bilancio	fondo ammortamento	% di ammortamento
[1] terreni e fabbricati			
fabbricati civili non strumentali	2.020	0	0,0
[2] impianti e macchinari			
attrezzatura per indagini	54	54	100,0
costruzioni leggere	1.497	1.497	100,0
[4] altri beni			
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	19	18	100,0
arredamento	32	32	100,0
mobili e macchine ordinarie d'ufficio	451	420	93,1
macchine d'ufficio elettromec. ed elettroniche	924	837	90,6
beni di modico valore	29	29	100,0
totale	5.026	2.887	57,4

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

III Immobilizzazioni finanziarie migliaia di euro 354

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano a migliaia di euro 354 con un incremento di migliaia di euro 6 rispetto all'esercizio precedente.

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio	consistenza finale
[1] partecipazioni			
altre imprese	158	–	158
[2] crediti			
crediti vs. consociate	15	–	15
crediti vs. società assicurative	175	6	181
totale	348	6	354

Le partecipazioni sono pari a migliaia di euro 158 e si riferiscono: per migliaia di euro 75 alla partecipazione non qualificata (15%) delle quote della società Porto Marghera servizi ingegneria scarl (Pmsi), acquisita nel corso del 2006. Tale partecipazione è valutata al costo di acquisto in quanto non si configura una perdita durevole di valore.

Per migliaia di euro 83 al costo di acquisto di una partecipazione non qualificata (3%) di Venis spa, società appartenente al gruppo Comune di Venezia. Tale acquisizione è stata disposta attraverso atto di indirizzo del Comune di Venezia nel 2014, finalizzato a un efficientamento delle proprietà comunali, mediante cessione di quote da Actv spa a favore di Insula, Ames e Vela del 3% ciascuna di Venis spa.

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					
Venis spa	83	–	–	–	83
Pmsi scarl	75	–	–	–	75
totale	158	–	–	–	158

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 181 alla polizza collettiva di capitalizzazione finanziaria a premio unico, con rivalutazione annuale del capitale, sottoscritta con Bnl Vita a copertura parziale del Tfr dei dipendenti della società. La variazione di esercizio per migliaia di euro 6 è dovuta alla capitalizzazione degli interessi attivi di competenza.

[C] Attivo circolante migliaia di euro 91.815

I Rimanenze migliaia di euro 54.793

Le rimanenze, rispetto al 2014, registrano un decremento pari a migliaia di euro 803. 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	55.295	(690)	54.605
[5] acconti	301	(113)	188
totale	55.596	(803)	54.793

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

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

II Crediti migliaia di euro 28.944

Registrano, rispetto al passato esercizio, un incremento pari a migliaia di euro 1.678, al netto delle svalutazioni.

variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante distinti per natura

	valore originario	saldo iniziale		valore netto	variazioni dell'esercizio			saldo finale			di cui con durata residua > 5 anni
		fondo svalutazione	valore netto		valore originario	accantonamenti	fondo svalutazione	utilizzi/rilasci	valore originario	fondo svalutazione	
[1] verso clienti	5.882	(138)	5.744	(553)	–	–	5.329	(138)	5.191	–	
[4] verso controllanti	18.924	(127)	18.797	4.115	6	–	23.039	(133)	22.906	–	
[4bis] tributari	72	–	72	675	–	–	747	–	747	–	
[4ter] imposte anticipate	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
[5] verso altri	2.653	–	2.653	(2.553)	–	–	100	–	100	–	
totale	27.531	(265)	27.266	1.684	6	0	29.215	(271)	28.944		

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 553. 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 non sono state effettuate ulteriori svalutazioni e non ci sono stati utilizzi.

I crediti verso controllanti aumentano di migliaia di euro 4.115 e si riferiscono esclusivamente al Comune di Venezia, come committente dei lavori. Di rilievo, in questo ambito, è stata l'operazione di riconciliazione dei crediti ai sensi dell'art. 6, comma 4 del dl 95/2012 avvenuta nel 2014, che ha portato alla definizione di tutti gli importi nei confronti dell'amministrazione comunale. Nell'anno sono state effettuate svalutazioni per migliaia di euro 6. Va rilevato, inoltre, che è stata effettuata una cessione pro soluto di crediti vantati nei confronti del Comune di Venezia per 6,9 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 747, con un incremento di migliaia di euro 675 rispetto al 2014.

descrizione	2015	2014	variazione
entro l'esercizio			
erario c/lva	582	0	582
imposte a credito	145	12	133
altri crediti fiscali	20	60	(40)
totale	747	72	675

Le imposte a credito si riferiscono all'eccedenza degli acconti Irap e Ires versati nell'esercizio rispetto al debito finale, mentre gli altri crediti fiscali si riferiscono al residuo non ancora incassato delle richieste di rimborso relativamente alla deducibilità dell'Irap a fini Ires per gli anni 2007-11 ai sensi dell'art. 4 comma 16 del dl 16/2012. I crediti verso Erario sono significativi per effetto del cosiddetto *split payment*, entrato in vigore a gennaio 2015. La società non incassando più l'Iva dal Comune di Venezia, suo principale cliente, si trova da quella data strutturalmente a credito Iva. I crediti verso altri registrano un decremento netto rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 2.553 e sono così composti:

descrizione	2015	2014	variazione
entro l'esercizio			
crediti verso altri soci	0	2.500	(2.500)
crediti verso professionisti	6	59	(53)
crediti verso Inps e Inail	43	37	6
altri crediti	39	43	(4)
totale	88	2.639	(2.551)
oltre l'esercizio			
depositi cauzionali	12	14	(2)
totale	12	14	(2)
totale	100	2.653	(2.553)

Nel corso del 2015 è stato estinto il residuo del prestito fruttifero infragruppo erogato nel 2013. Non si rilevano crediti con durata superiore ai 5 anni.

III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni migliaia di euro 1.213

Registrano rispetto all'esercizio precedente un incremento complessivo di migliaia di euro 18 ed è relativo a un contratto di capitalizzazione sottoscritto nel 2010 della polizza denominata Axa Mps Investimento Più gestita da Axa Mps Vita. La variazione dell'anno è relativa alla rivalutazione di esercizio. La polizza consente di costituire un capitale rivalutabile annualmente in funzione del rendimento ottenuto dalla Gestione interna separata mpv12. Il contratto, sin dalla data di sottoscrizione, è stato costituito in pegno a garanzia di un fido per anticipo fatture di un milione di euro. Le variazioni avvenute nell'anno sono evidenziate nel prospetto sottostante:

descrizione	consistenza iniziale	acquisizioni/incrementi	cessioni/estinzioni	consistenza finale
contratti di capitalizzazione	1.195	18	—	1.213
totale	1.195	18	—	1.213

IV Disponibilità liquide migliaia di euro 6.865

Registrano rispetto all'esercizio precedente una diminuzione di migliaia di euro 6.567. Tale decremento si riferisce interamente a fondi depositati temporaneamente nei conti correnti presso vari istituti di credito.

Il denaro e valori in cassa non sono significativi.

descrizione	2015	2014	variazione
depositi in conto correnti bancari	6.864	13.431	(6.567)
depositi bancari vincolati	—	—	—
denaro e valori in cassa	1	1	—
totale	6.865	13.432	(6.567)

[D] Ratei e risconti attivi migliaia di euro 115

I risconti attivi e i costi anticipati sono pari a migliaia di euro 85. Incrementano nel complesso di migliaia di euro 52 rispetto all'anno precedente e sono così composti:

descrizione	2015	2014	variazione
premi assicurativi	2	2	–
canoni assistenza e manutenzioni	13	13	–
consumi, utenze e altri servizi vari	70	18	52
totale	85	33	52

I ratei attivi sono pari a migliaia di euro 30. Si riferiscono interamente alla quota parte di interessi sui mutui accesi dalla società per la realizzazione della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio, dell'ex istituto Stefanini a Mestre e ad alcune opere inserite nell'elenco annuale 2008, che saranno addebitati al Comune di Venezia in occasione della prossima fatturazione della rata di acconto. Non ci sono invece ratei per interessi attivi sui depositi bancari vincolati.

descrizione	2015	2014	variazione
interessi attivi verso controllante	30	31	(1)
interessi attivi verso banche	–	–	–
totale	30	31	(1)

Non sussistono al 31 dicembre 2015 ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Passivo

[A] Patrimonio netto migliaia di euro 4.657

Rispetto al 31 dicembre 2014 il patrimonio netto aumenta di migliaia di euro 27, 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	434	–	4	–	438
V. riserve statutarie	–	–	–	–	–
VI. riserve per azioni proprie in portafoglio	–	–	–	–	–
VII. altre					
– riserva facoltativa	364	–	67	–	431
– avanzo di concambio	–	–	–	–	–
– riserva da ammortamenti anticipati	–	–	–	–	–
VIII. utili (perdite) portati a nuovo	–	–	–	–	–
IX. utile (perdita) d'esercizio	71	–	(71)	27	27
totale	4.630	–	–	27	4.657

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 29 maggio 2015, l'utile dell'esercizio 2014, pari a migliaia di euro 71, è stato destinato per migliaia di euro 4 a riserva legale e per migliaia di euro 67 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 Immobiliare veneziana srl 4.200 azioni (1,13% del capitale). L'ultima variazione è l'entrata nella compagine sociale di Immobiliare veneziana srl a seguito dell'acquisizione integrale delle quote da Regione Veneto avvenuta il 17 aprile 2014.

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

La riserva legale, pari a migliaia di euro 438, 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	438	B	–	–	–
V. riserve statutarie	–	A-B-C	–	1.174	–
VI. riserve per azioni proprie in portafoglio					
VII. altre	431	A-B	431	–	–
VIII. utili (perdite) portati a nuovo	–	–	–	–	–
IX. utile (perdita) d'esercizio	27	A-B-C	27	–	–
totale	4.657		513	2.429	–
quota non distribuibile			55		
residuo quota distribuibile			458		

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 139

Diminuiscono, rispetto all'esercizio precedente, di migliaia di euro 153.

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

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio		consistenza finale
		accantonamenti	utilizzi/rilasci	
[2] per imposte				
fondo imposte	15	–	–	15
fondo imposte differite	–	–	–	–
[3] altri fondi				
fondo rischi diversi	234	6	118	122
fondo rischi e oneri su commessa	43	–	41	2
totale	292	6	159	139

Relativamente ai contenziosi con l'amministrazione finanziaria, si riepiloga l'evoluzione al 2015. 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). Anche la sentenza di Cassazione è stata totalmente favorevole a Insula ed è stata depositata il 29 ottobre 2014.

Il secondo contenzioso è relativo agli avvisi di accertamento ricevuti nel corso del 2008 a seguito dell'attività di verifica eseguita dalla Guardia di finanza nel 2007. Tali avvisi hanno riguardato il mancato riconoscimento dell'aliquota Iva agevolata al 10% sull'addebito al Comune di Venezia della remunerazione per le attività di coordinamento effettuate (*fee*) per gli anni 2001-2005 e il mancato riconoscimento della deducibilità di alcuni costi dalle imposte dirette per l'anno 2005. L'importo complessivo degli avvisi di accertamento fra maggiori imposte, sanzioni e interessi è stato pari a migliaia di euro 2.319. In relazione ai citati accertamenti, l'agente di riscossione ha notificato delle cartelle di pagamento nell'agosto 2009 per un importo totale di migliaia di euro 698. Il dibattimento avvenuto sia in commissione provinciale tributaria, sia in appello ha interamente accolto la posizione della società. Tuttavia, contro la sentenza d'appello, l'Agenzia delle entrate il 16 gennaio 2013 ha notificato il ricorso in Cassazione.

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

Il fondo rischi diversi è iscritto in via prudenziale a copertura di possibili oneri emergenti da controversie e contenziosi e riguarda integralmente le potenziali spese legali e risarcimenti derivanti dall'esecuzione degli interventi sul territorio. Durante l'esercizio sono stati fatti utilizzi del fondo per migliaia di euro 39 e suoi rilasci per migliaia di euro 79. È stato fatto altresì uno stanziamento per migliaia di euro 6 per oneri legali potenziali.

Il fondo rischi e oneri su commessa è iscritto in via prudenziale a copertura di rischi contrattuali nella gestione delle commesse e per le passività potenziali emergenti dal mancato riconoscimento di parte degli importi che costituiscono la valorizzazione delle rimanenze finali dei lavori in corso di esecuzione. Nell'anno sono stati effettuati rilasci per migliaia di euro 41. Il fondo è prossimo allo zero a seguito delle abituali operazioni di riconciliazione dei debiti e crediti con il Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 6, comma 4 del dl 95/2012 che determina il costante e reciproco monitoraggio dei rapporti finanziari con il principale committente.

[C] Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato migliaia di euro 742

Il debito verso i dipendenti per il trattamento di fine rapporto registra, rispetto al precedente esercizio, un decremento di migliaia di euro 55. Nel corso dell'anno sono state accantonate indennità per migliaia di euro 10 a titolo di rivalutazione e sono stati erogati migliaia di euro 36 come anticipazioni, di cui 21 a carico del fondo; la cessione del contratto di lavoro di alcuni dipendenti ha portato alla contestuale cessione del fondo per complessivi migliaia di euro 152, di cui 44 a carico del fondo.

voci di bilancio	consistenza iniziale	incrementi	variazioni dell'esercizio		anticipi	consistenza finale
			accantonamenti	utilizzi		
Tfr	797	–	10	44	21	742
totale	797	–	10	44	21	742

[D] Debiti migliaia di euro 88.868

Registrano, rispetto all'esercizio precedente, un decremento di migliaia di euro 4.265. 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	38.243	(798)	37.445	29.082
[7] debiti verso fornitori	15.227	(4.596)	10.631	
[11] debiti verso controllanti	37.862	2.126	39.988	
[12] debiti tributari	1.253	(1.083)	170	
[13] debiti verso ist. prev. e di sicurezza sociale	282	(24)	258	
[14] altri debiti	266	110	376	
totale	93.133	(4.265)	88.868	

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 37.445 si riferiscono: al capitale residuo dei mutui erogati dalla Banca europea per gli investimenti e dalla Banca Friuladria per il finanziamento della realizzazione della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio, dell'ex istituto Stefanini a Mestre e di altri interventi inseriti nell'elenco 2008 per complessivi migliaia di euro 36.900 oltre al capitale residuo del mutuo Mps erogato nel 2015 per finanziare l'operazione immobiliare Piruea di via Bembo pari a migliaia di euro 545. Nel corso dell'anno sono stati effettuati rimborsi per migliaia di euro 1.397 e nuove erogazioni per migliaia di euro 600 (mutuo Mps). I mutui Bei e Friuladria sottoscritti hanno scadenza tra il 2032 e il 2034, con rimborso a rate semestrali costanti calcolate a tasso fisso agevolato. Il capitale e gli interessi sono garantiti, per l'intera durata dei mutui, da fidejussione del Comune di Venezia. Va inoltre rilevato che per la realizzazione degli interventi citati sono state sottoscritte apposite convenzioni con il Comune di Venezia che prevedono l'obbligazione da parte del Comune al rimborso del costo dell'opera, pari al valore in conto capitale dei mutui erogati, e il pagamento degli interessi per dilazione di pagamento con termini di pagamento pari a quelli delle rate dei mutui, garantendo pertanto la provvista per il rimborso delle rate di ammortamento dei mutui. Come esplicitato nella successiva tabella, oltre ai mutui garantiti dal Comune di Venezia, esiste solamente il mutuo Mps come forma di indebitamento operativo della società.

descrizione	2015	2014	variazione
altri debiti	545	–	545
mutui garantiti da fidejussioni	36.900	38.243	(1.343)
totale	37.445	38.243	798

I debiti verso fornitori ammontano a migliaia di euro 10.631 e si riferiscono a prestazioni relative agli interventi gestiti dalla società, con un decremento di migliaia di euro 4.596 rispetto all'esercizio precedente.

I debiti verso controllanti, pari a migliaia di euro 39.988, fanno riferimento per migliaia di euro 32.568 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 7.071 a incassi di canoni di locazioni degli immobili di proprietà comunale da riversare all'amministrazione oltre a migliaia di euro 349 per altri debiti.

Come già evidenziato, per quanto riguarda i citati debiti verso controllante per gli acconti corrisposti (migliaia di euro 32.568), va rilevato che tale importo è ampiamente bilanciato dal valore delle rimanenze dei lavori in corso su ordinazione iscritti nell'attivo patrimoniale e non ha pertanto impatto sulla posizione finanziaria della società in quanto non determina flussi di pagamento. Tali acconti sono registrati fra i debiti in quanto corrisposti in modo svincolato dall'effettivo avanzamento dei lavori in corso su ordinazione 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 il totale dei debiti ammonterebbe a migliaia di euro 56.300 e le rimanenze a migliaia di euro 22.225:

voci di bilancio	2015
attivo	
[3] lavori in corso su ordinazione	22.036
[5] acconti	189
totale rimanenze	22.225
passivo	
[4] debiti verso banche	37.445
[7] debiti verso fornitori	10.631
[11] debiti verso controllanti	7.420
[12] debiti tributari	170
[13] debiti verso ist. prev. e di sicurezza sociale	258
[14] altri debiti	376
totale debiti	56.300

I debiti tributari ammontano a migliaia di euro 170 e si riferiscono in particolare a:

descrizione	2015	2014	variazione
debiti Irpef dipendenti	139	162	(23)
Iva a debito	–	438	(438)
Iva a esigibilità differita	31	621	(590)
debiti Ires	–	32	(32)
debiti Irap	–	–	–
totale	170	1.253	(1.083)

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale ammontano a migliaia di euro 258 e si riferiscono a:

descrizione	2015	2014	variazione
Inps	231	251	(20)
Fasdac/fondo M. Negri/associazione A. Pastore	5	5	–
Inail e altri fondi previdenza ed enti	22	26	(4)
totale	258	282	(24)

Gli altri debiti ammontano a migliaia di euro 376 e si riferiscono a:

descrizione	2015	2014	variazione
personale dipendente	152	156	(4)
Ivssp per incassi da riversare	182	92	90
altri	42	18	24
totale	376	266	110

Si segnalano in particolare i debiti verso Ivssp per incassi da riversare per migliaia di euro 182: 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 2015 esistono debiti con durata residua superiore ai 5 anni per migliaia di euro 29.082 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 30

Diminuiscono nel complesso di migliaia di euro 1. I ratei passivi sono pari a migliaia di euro 30 e sono così composti:

descrizione	2015	2014	variazione
interessi passivi su mutui	30	31	(1)
altri	—	—	—
totale	30	31	(1)

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

Conti d'ordine

Al 31 dicembre 2015 ammontano complessivamente a migliaia di euro 0 come da tabella seguente.

descrizione	2015	2014	variazione
beni di terzi presso l'impresa	0	0	-
totale	0	0	-

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 intestati al condominio. A fine esercizio i saldi dei 41 conti intestati ai condomini ammontavano a migliaia di euro 61.

Illustrazione delle principali voci del conto economico

[A] Valore della produzione migliaia di euro 19.160

[1] Ricavi delle vendite e delle prestazioni migliaia di euro 18.143

I ricavi concernenti le prestazioni e i servizi riguardano:

descrizione	2015	2014	variazione
ricavi gestione commesse	15.914	9.735	6.179
ricavi ponte mobile	735	735	–
ricavi per attività di riscossione	156	152	4
ricavi locazioni e gestioni amministrative	1.338	1.512	(174)
totale	18.143	12.134	6.009

I ricavi gestione commesse accolgono i ricavi delle commesse pluriennali del settore infrastrutture e viabilità e del settore edilizia, i ricavi derivanti dagli interventi di manutenzione degli edifici di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Venezia e i ricavi derivanti dalle commesse gestite per alcune società partecipate dal Comune. I ricavi gestione commesse realizzati con il Comune di Venezia rappresentano principalmente gli acconti corrisposti sulla base degli stati di avanzamento delle commesse pluriennali in corso, per tutti i lavori certificati sulla base dello stato di avanzamento lavori, e dalla conclusione degli interventi per i quali la fatturazione degli acconti è svincolata dal grado di avanzamento delle attività, come evidenziato nei principi di redazione. La variazione tra il 2014 e il 2015 è influenzata dalla differente tipologia di interventi che hanno generato produzione nei due esercizi e che pertanto va letta insieme alla variazione delle rimanenze dell'esercizio. In questo senso tra il 2015 e il 2014, aggregando le due variazioni, ricavi gestione commesse e variazione dei lavori in corso, si riscontra un decremento produttivo di migliaia di euro 1.635.

I ricavi derivanti dal ponte mobile, migliaia di euro 735, si riferiscono a quanto corrisposto dal Comune di Venezia per l'attività di assemblaggio e smontaggio della struttura mobile modulare in occasione di tre importanti eventi cittadini: la festa del Redentore, la ricorrenza della Salute e la Venice marathon. Importo immutato rispetto al 2014 in quanto determinato dal contratto di servizio.

I ricavi per le locazioni e le gestioni amministrative, pari a migliaia di euro 1.338, derivano dall'attività di gestione e amministrazione degli immobili a uso residenziale in carico alla società a partire dall'1 gennaio 2009, dalla gestione fino ad aprile 2015 delle pratiche dei condoni edilizi, oltre che dai proventi quali *advisor* dell'operazione Piruea di via Pividor. La differenza con il 2014 è sostanzialmente dovuta alla cessazione ad aprile 2015 dell'attività sui condoni edilizi.

L'attività di riscossione dei canoni di locazione ha generato proventi per migliaia di euro 156 rispetto ai 152 del 2014.

[3] *Variazione dei lavori in corso su ordinazione migliaia di euro -680*

La variazione complessiva delle rimanenze è negativa e ammonta a migliaia di euro -680, con un decremento di migliaia di euro 7.644 rispetto al 2014. Tale dato va letto in aggregato con i ricavi da gestione commesse.

[5] *Altri ricavi e proventi migliaia di euro 1.697*

Diminuiscono rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 686 e sono costituiti da:

descrizione	2015	2014	variazione
ricavi diversi	504	1.033	(529)
distacchi attivi	1.045	1.058	(13)
proventi risarcitori	–	–	–
sopravvenienze su commesse	28	149	(121)
eccedenza fondo rischi	120	143	(23)
plusvalenza da cessione cespiti	–	–	–
totale	1.697	2.383	(686)

I ricavi diversi si riferiscono per migliaia di euro 342 a servizi amministrativi e tecnici prestati verso AvM, per migliaia di euro 100 per attività di monitoraggio delle manomissioni su suolo e sottosuolo, per migliaia di euro 59 per servizi informatici prestati verso Veritas oltre ad altri importi inferiori. I distacchi dei dipendenti (decrementati di euro migliaia 13 dal 2014), ammontano a complessivi migliaia di euro 1.045 e sono tutti verso società del gruppo Comune di Venezia. L'eccedenza del fondo rischi e oneri fa riferimento all'adeguamento sia del fondo rischi generico, sia del fondo rischi su commessa, in conseguenza del cessato rischio su parte degli interventi finanziati dal Comune di Venezia oltre che alla definizione di alcuni contenziosi a favore della società.

[B] Costi della produzione migliaia di euro 19.189

[6] *Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci migliaia di euro 5*

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

descrizione	2015	2014	variazione
cancelleria e stampati	4	3	1
acquisto materie di consumo	1	4	(3)
totale	5	7	(2)

[7] Per servizi migliaia di euro 14.263

Rispetto all'esercizio precedente sono diminuite di migliaia di euro 1.523 e sono costituiti da:

descrizione	2015	2014	variazione
costo lavori (inclusi di economie, sicur. e altri)	9.383	11.260	(1.877)
manutenzione fabbricati	2.873	2.638	235
progettazione lavori	178	135	43
direzione lavori	10	7	3
costo sottoservizi	–	–	–
costo indagini	71	124	(53)
costo collaudi	101	93	8
costo pubblicazione gara	15	18	(3)
altri servizi di carattere operativo	381	499	(118)
costi relativi a servizi commerciali	0	0	–
assicurazioni	73	55	18
consulenze e prestazioni professionali	859	495	364
collaborazioni a progetto (e relativi oneri)	0	127	(127)
compensi amministratori	30	40	(10)
costo sindaci	42	42	0
lavoro interinale e personale distaccato	21	29	(8)
altri servizi di carattere generale	226	224	2
totale	14.263	15.786	(1.523)

La diminuzione dei costi per servizi è connessa principalmente al decremento dei costi di cantiere realizzati nell'anno e conseguenti alla diminuzione della produzione per interventi, gli importi relativi ai costi per servizi di consulenza è variato principalmente per l'effetto dei *service* esterni attivati e conseguenti alle consistenti azioni di distacco, aspettativa e trasferimento del personale dipendente intercorse negli ultimi anni.

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 377

Rispetto all'esercizio precedente c'è stato un decremento di migliaia di euro 64 e sono costituiti da:

descrizione	2015	2014	variazione
locazione immobili	335	428	(93)
noleggio automezzi e natanti	10	5	5
noleggio macchine ufficio	–	–	–
altri noleggi e canoni	32	8	24
totale	377	441	(64)

Le variazioni dei costi di locazione inerenti le sedi societarie varia a seguito del traslocco di una parte degli uffici presso la meno onerosa area a Sant'Andrea, a seguito del rilascio dell'immobile Parisi a Santa Croce 505.

L'incremento dei noleggi auto riguarda l'integrale utilizzo dal *car sharing* a seguito totale abbandono dei mezzi aziendali in *leasing*. Gli altri noleggi incrementano per una riclassificazione dei servizi di *printing*.

[9] Per il personale migliaia di euro 4.408

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 76 e sono costituiti da:

descrizione	2015	2014	variazione
a) salari e stipendi	3.186	3.140	46
b) oneri sociali	978	1.008	(30)
c) trattamento di fine rapporto	240	333	(93)
e) altri costi	4	3	1
totale	4.408	4.484	(76)

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

L'organico a ruolo al 31 dicembre 2015 è pari a 82 unità, variato di quattro unità rispetto al 31 dicembre 2014. Tale decremento si riferisce a 5 unità trasferite a società appartenenti al gruppo Comune di Venezia e di contro c'è stata l'assunzione di una unità a seguito dell'instaurazione di un contenzioso. L'assunzione è avvenuta, in sede di transazione, utilizzando le agevolazioni previste dalla normativa denominata "job acts".

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

Si precisa che tale organico include 20 persone in distacco al 31 dicembre 2015.

descrizione	2015	2014	variazione
dirigenti	2,0	2,0	–
quadri	12,0	14,0	(2)
impiegati	68,0	70,0	(2)
totale	82,0	86,0	(4)

[10] Ammortamenti e svalutazioni migliaia di euro 71

Rispetto all'esercizio precedente gli ammortamenti decrementano di migliaia di euro 27 e risultano così ripartiti:

descrizione	2015	2014	variazione
a) immobilizzazioni immateriali	6	25	(19)
b) immobilizzazioni materiali	59	67	(8)
totale	65	92	(27)

a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali migliaia di euro 6: sono calcolati in base ai criteri illustrati alla voce immobilizzazioni immateriali dello stato patrimoniale e sono relativi al software per migliaia di euro 5 e a migliorie su beni di terzi per migliaia di euro 1;

b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali migliaia di euro 59, tutti per ammortamenti ordinari.

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

cespiti	aliquote %	ammortamenti ordinari	ammortamenti anticipati	totale ammortamenti
impianti e macchinari specifici	15	–	–	–
costruzioni leggere	20	–	–	–
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	15	–	–	–
arredamento	15	–	–	–
mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12	20	–	20
macchine d'ufficio elettromecc. ed elettroniche	20	39	–	39
totale		59	–	59

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 2015 sono state operate svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante per migliaia di euro 6, a seguito dell'individuazione di alcune poste non sostanziali verso la controllante di difficile esigibilità.

descrizione	2015	2014	variazione
svalutazione crediti verso clienti	0	6	(6)
svalutazione crediti verso controllanti	6	115	(109)
totale	6	121	(115)

[12] *Accantonamenti per rischi migliaia di euro 6*

L'accantonamento al fondo per oneri emergenti da controversie giuridiche è pari a migliaia di euro 6. Si segnala che nel corso del 2015 molte vertenze si sono chiuse a favore della società.

Non è stato inoltre effettuato alcun ulteriore 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 questo senso, le attività di riconciliazione ai sensi dell'art. 6, comma 4 del dl 95/2012 hanno permesso già nel 2014 di definire la quasi totalità della partite riguardanti il fondo in questione.

[14] *Oneri diversi di gestione migliaia di euro 60*

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 446 e sono costituiti da:

descrizione	2015	2014	variazione
imposte indirette e tasse	28	37	(9)
libri abbonamenti e informaz. specializzata	8	4	4
quote associative	1	1	–
sopravvenienze passive	13	439	(426)
accordi extragiudiziali e giudiziali	5	0	5
altri oneri	5	25	(20)
totale	60	506	(446)

[C] Proventi e oneri finanziari migliaia di euro 77

[16] *Altri proventi finanziari migliaia di euro 1.750*

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 126.

descrizione	2015	2014	variazione
da crediti iscritti nelle immobiliz. (verso altri)	6	6	–
da titoli iscritti nell'attivo circolante	18	20	(2)
proventi diversi dai precedenti	1.726	1.850	(124)
totale	1.750	1.876	(126)

Nel dettaglio si tratta per migliaia di euro 6 di proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni, per migliaia di euro 18 da proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante e per migliaia di euro 1.726 da proventi diversi dai precedenti, come dettagliati nella tabella seguente.

descrizione	2015	2014	variazione
interessi attivi verso banche	43	76	(33)
interessi attivi su crediti verso controllanti	1.607	1.662	(55)
interessi verso altri	76	112	(36)
totale	1.726	1.850	(124)

Gli interessi attivi su depositi bancari sono pari a migliaia di euro 43. Migliaia di euro 1.607 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 1.673

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 30. Trattasi per migliaia di euro 1.607 da interessi passivi sui citati mutui garantiti dal Comune di Venezia. Per migliaia di euro 56 per interessi passivi riferibili alla cessione di crediti per complessivi 6,9 milioni di euro vantati verso il Comune di Venezia. Altri oneri relativi a commissioni bancarie fisse, anche sulla predetta operazione di cessione.

descrizione	2015	2014	variazione
interessi passivi verso banche	56	–	56
interessi passivi su mutui verso banche	1.607	1.662	(55)
altri oneri finanziari	9	41	(32)
interessi moratori	1	–	1
altri oneri	–	–	–
totale	1.673	1.703	(30)

[E] Proventi e oneri straordinari migliaia di euro 30

[20] Proventi – altri migliaia di euro 82

Trattasi di sopravvenienze attive relative a rettifiche contabili o riconoscimenti non previsti, riferiti agli esercizi precedenti per migliaia di euro 82.

[21] Oneri – altri migliaia di euro 52

La voce altri oneri è composta da sopravvenienze passive relative a rettifiche contabili riferite agli esercizi precedenti per migliaia di euro 52.

Imposte sul reddito di esercizio migliaia di euro 51

[22a] Imposte correnti sul reddito dell'esercizio migliaia di euro 51

Diminuiscono rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 115.

L'onere per le imposte sul reddito è riferito per migliaia di euro 51 a imposte sul reddito delle società Ires (con un decremento rispetto al 2014 di migliaia di euro 9) mentre l'imposta regionale sulle attività produttive Irap è completamente azzerata (nel 2014 ammontava a migliaia di euro 106).

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

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

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

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

descrizione	imponibile	imposta Ires
risultato prima delle imposte	78	
onere fiscale teorico		21
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	–	
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	21	
rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	45	
differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	43	
imponibile Ires	187	
imposte correnti Ires sul reddito d'esercizio		51

descrizione	imponibile	imposta Irap
differenza fra valori e costi della produzione	(28)	
costi non rilevanti ai fini Irap	1061	
totale	1033	
onere fiscale teorico		36
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(118)	
differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	(970)	
imponibile Irap	(55)	
imposte correnti Irap sul reddito d'esercizio		0

Altre informazioni

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

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 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 2014 confrontato con il 2013) del Comune di Venezia, in quanto ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, approvato con deliberazione consigliere n. 89 del 21 maggio 2015.

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	2014	2013
immobilizzazioni immateriali	5.076.681	4.840.483
immobilizzazioni materiali	3.013.235.821	3.032.341.713
immobilizzazioni finanziarie	183.161.394	167.133.587
totale immobilizzazioni	3.201.473.896	3.204.315.783
crediti	337.445.523	441.201.832
disponibilità liquide	50.690.525	113.633.126
ratei e risconti	585.473	539.200
totale attivo	3.590.195.417	3.759.689.942
patrimonio netto	730.862.936	820.760.769
ratei e risconti e contributi agli investimenti	2.300.946.111	2.317.594.257
debiti	523.305.998	621.334.916
fondi rischi e oneri	35.080.372	32.437.193
totale passivo	3.590.195.417	3.759.689.942

descrizione	2014	2013
proventi della gestione	588.322.471	626.600.378
costi della gestione	660.312.850	636.207.907
risultato della gestione	(71.990.379)	(9.607.529)
proventi e oneri finanziari	(17.465.472)	(5.884.711)
rettifiche di valore della att. finanziarie	(8.277.146)	(1.514.571)
proventi e oneri straordinari	(7.585.403)	31.069.604
risultato prima delle imposte	(105.318.400)	14.062.793
imposte	(7.989.127)	(7.970.413)
risultato economico dell'esercizio	(113.307.527)	6.092.380

Garanzie rilasciate a terzi da banche o compagnie di assicurazione

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

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

Operazioni con parti correlate 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 Ive spa, partecipanti al capitale sociale;
- Porto Marghera servizi ingegneria scarl e Venis spa, partecipate rispettivamente al 15 e al 3%;
- altre società sottoposte al controllo e alla direzione del Comune di Venezia (Pmv spa, Actv spa ecc.).

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

- componenti positivi di reddito conseguiti verso Avm spa migliaia di euro 342;
- componenti positivi di reddito conseguiti verso il gruppo Veritas spa migliaia di euro 1.319 (di cui 982 per distacchi del personale);
- componenti positivi di reddito conseguiti verso Ive spa migliaia di euro 110 (di cui 57 per distacchi del personale).

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



Relazione del Collegio sindacale

Ai soci di Insula spa,
premessi che il sottoscritto organo di revisione è stato nominato il 16 ottobre 2015 e che nella presente relazione si è avvalso dell'operato del Collegio sindacale che l'ha preceduto, si precisa che di seguito nella parte prima viene riportata la *Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del dlgs 27 gennaio 2010 n. 39*, mentre nella parte seconda la *Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 CC*.

parte prima

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

- 1** Abbiamo svolto il controllo contabile del bilancio d'esercizio della società Insula spa chiuso al 31 dicembre 2015. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo della società Insula spa. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sul controllo contabile.
- 2** Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi per la revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di controllo contabile è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa il 14 maggio 2015.
- 3** Al fine di portare all'attenzione degli utilizzatori del bilancio della società Insula spa, chiuso al 31 dicembre 2015, si ritiene utile evidenziare quanto riportato dagli amministratori nella loro *Relazione sulla gestione* sia in merito alla clausola 7.2 del contratto di servizio Lavori pubblici con il Comune di Venezia, p. 10, che relativamente alla continuità aziendale al paragrafo *Evoluzione prevedibile della gestione*, p. 47, e *Relazione sulle prospettive economico finanziarie*, p. 50.
- 4** A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società Insula spa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.
- 5** La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'organo amministrativo della società. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla vigente normativa. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione emanato dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società Insula spa chiuso al 31 dicembre 2015.

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

- 1** Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 l'attività del collegio è stata ispirata alle norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dai Consigli nazionali 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, rimandiamo alla *Relazione sulla gestione* per la descrizione delle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società nel corso dell'esercizio. Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- 4** Il Collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate.
- 5** Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al collegio sindacale denunce e/o esposti.
- 6** Il collegio sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
- 7** Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della vostra società ai sensi dell'articolo 14 del dlgs n. 39 del 27 gennaio 2010, rimandiamo alla prima parte della presente relazione.
- 8** Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma CC.

9 Lo stato patrimoniale evidenzia un utile d'esercizio di 26.512 euro e si riassume nei seguenti valori:

attività	94.435.257 euro
passività	89.778.725 euro
patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	4.630.020 euro
utile dell'esercizio	26.512 euro

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

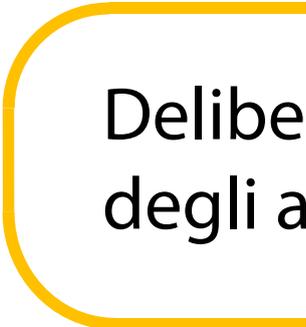
valore della produzione (ricavi non finanziari)	19.160.296 euro
costi della produzione (costi non finanziari)	19.188.888 euro
differenza	-28.592 euro
proventi e oneri finanziari	76.858 euro
rettifiche di valore di attività finanziarie	—
proventi e oneri straordinari	29.687 euro
risultato prima delle imposte	77.953 euro
imposte sul reddito	51.441 euro
utile dell'esercizio	26.512 euro

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

11 Per quanto precede, il collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

il Collegio sindacale
Achille Callegaro
Pierpaolo Cagnin
Pamela Parisotto

Venezia, 13 aprile 2016



Deliberazioni dell'assemblea degli azionisti

L'assemblea degli azionisti, riunitasi in seduta ordinaria in seconda convocazione il giorno 25 maggio 2016 in Venezia, presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione Paolo Maria Chersevani, validamente costituita ai sensi dell'art. 18 dello statuto societario, preso atto della relazione del collegio sindacale, ha deliberato:

- di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 che chiude con un utile netto di 26.512 euro e la relativa relazione sulla gestione;
- di destinare 1.325 euro a riserva legale, pari al 5% dell'utile netto;
- di destinare 25.187 euro a riserva facoltativa.