



# Insula spa **bilancio 2014**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014, 18° esercizio

# Insula



# bilancio 2014

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014, 18° 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*

Giampaolo Sprocati

*consiglieri*

Andrea Razzini

Maria Maddalena Morino

## **Collegio sindacale**

*presidente*

Michele Giorgiutti

*sindaci effettivi*

Nicola Manoni

Rocco Vianello

*sindaci supplenti*

Aldo Canal

Paolo Nalon

# Sommario

5	<b>Relazione sulla gestione</b>
6	Lettera agli azionisti
10	Attività operativa
10	Infrastrutture ed edilizia
10	<i>Lavori e progetti</i>
24	<i>Manutenzioni</i>
26	Mobilità
26	<i>Lavori e progetti</i>
28	<i>Manutenzioni</i>
29	Residenza pubblica
29	<i>Lavori e progetti</i>
30	<i>Manutenzioni</i>
32	Servizi
32	<i>Gestione e amministrazione residenza</i>
32	<i>Gestione amministrativa condomini</i>
33	<i>Riscossioni</i>
33	<i>Gestione incubatori d'impresa</i>
34	<i>Gestione condoni edilizi</i>
34	<i>Gestione sottosuolo</i>
36	<i>Service</i>
38	<i>Altre attività</i>
40	Altri servizi generali
40	<i>Appalti</i>
42	<i>Comunicazione e relazioni esterne</i>
45	<i>Relazioni con il pubblico – Urp</i>
47	<i>Personale e organizzazione</i>
48	<i>Sistema di gestione qualità</i>
49	Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti
50	Evoluzione prevedibile della gestione
51	Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
52	Relazione sulle prospettive economico-finanziarie
53	Gestione economica, finanziaria e patrimoniale
59	Proposte in merito alle deliberazioni sul bilancio
61	<b>Bilancio al 31 dicembre 2014</b>
62	Stato patrimoniale
64	Conto economico
65	Rendiconto finanziario
67	<b>Nota integrativa</b>
68	Redazione, struttura e contenuto del bilancio
69	Principi contabili e criteri di valutazione
72	Illustrazione delle principali voci dello stato patrimoniale
72	Attivo
78	Passivo
84	Conti d'ordine
85	Illustrazione delle principali voci del conto economico
92	Altre informazioni
95	<b>Relazione del Collegio sindacale</b>
99	<b>Deliberazioni dell'Assemblea degli azionisti</b>





# Relazione sulla gestione

# Lettera agli azionisti

Signori azionisti,

come negli anni precedenti, anche il 2014 è stato contraddistinto da problemi derivati dalla penuria di finanziamenti. Purtroppo, nonostante i documenti di programmazione comunali disponessero che le risorse – pur ridotte – fossero allocate per manutenzioni urbane e opere pubbliche realizzabili col supporto della società e anche in misura superiore rispetto al passato, alcuni fatti si sono succeduti nel corso del secondo semestre rendendo impossibile cogliere questo risultato. Uno dei fatti più nocivi si è rivelata l'approvazione del bilancio preventivo del Comune di Venezia, al 30 settembre 2014; data troppo a ridosso della chiusura dell'esercizio per poter eseguire progettazioni, approvazioni e appalti entro la fine dell'anno.

Una parte delle opere citate sarà quindi da realizzarsi nel 2015, sperando che non intervengano fattori ulteriormente impeditivi. Si aggiunga che oltre a questi fatti non positivi si sono anche verificate ulteriori incertezze dei finanziamenti e ritardi nell'approvazione di progetti e opere eseguiti dalla società.

Come noto, Insula è una società che garantisce alcuni importanti servizi al cittadino e progetta e appalta lavori pubblici all'interno del Piano esecutivo di gestione. La sua remunerazione, a copertura dei costi che matura, è collegata alle attività assegnate (tecniche, di cantiere e servizi vari) ed è vincolata alla loro attuazione o ultimazione. Insula trova quindi la copertura dei suoi costi di funzionamento all'interno dei quadri economici approvati, senza sovrapprezzi aggiuntivi, garantendo anche un servizio completo di costi generali e legali o di altre attività. Tutto ciò concorrerebbe a rendere particolarmente virtuosa questo tipo di gestione per la finanza locale, in particolare se si è in presenza di fondi per realizzare opere in tempi certi. Queste ragioni hanno quindi concorso alla determinazione della società di percorrere le previsioni contrattuali, predisposte appositamente per questi accadimenti, così come la convenzione operativa – sottoscritta nel 2014 e valevole per 5 anni – aveva previsto.

Nel complesso la società ha potuto contare su un volume di affidamenti inferiori a 13 milioni di euro (a fronte di circa 20 milioni ipotizzati, purtroppo mancanti anche dei 3 milioni necessari per le manutenzioni dell'edilizia residenziale pubblica).

La gestione dell'azienda, già improntata a continua riduzione e contenimento dei costi, è stata comunque mantenuta sulla linea di massimo risparmio e finalizzata in tutti i casi a raggiungere un pareggio di bilancio (ovviamente al netto delle tutele contrattuali citate). Merita sottolineare che il consiglio di amministrazione – che ha visto peraltro, nel corso del 2014, sostituzioni e fissazioni di nuovi termini per propria scadenza – grazie alla collaborazione della maggior parte dei dipendenti ha messo in opera tutte le azioni correttive per ridurre al minimo possibile le conseguenze di un mancato pareggio di bilancio.

Merita qualche volta segnalare qualche singolarità collegata alla dinamica con la quale talvolta le commesse – che quando diventano appalti sono già oggetto a rischi “cronologici” – subiscono ritardi nella loro esecuzione, che a loro volta minano l'attività aziendale: ad esempio la commessa relativa al rifacimento di rio terà dei Pensieri, che era finanziata con avanzo di amministrazione vincolato con delibera del 7 febbraio 2014, è stata poi coperta da alienazioni (incerte) dopo che era stata avviata, anche se successivamente di nuovo finanziata in maniera certa, in sede di assestamento del bilancio. Tali incertezze hanno drasticamente abbassato la produzione di cantiere, riducendo di almeno 60.000 euro la specifica competenza attesa dalla società.

Nell'ambito della manutenzione urbana, purtroppo, la fotografia non si discosta da quanto appena descritto. 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, vanificando così quel piano di interventi che prevedeva di spendere oltre 1.200 milioni di euro nell'arco di 25 anni e 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 3,5 milioni nell'ultimo anno e neppure erogati in modo continuativo). Nata nel 2005 per garantire l'efficienza delle strutture già restaurate e condizioni d'uso sicure per quelle ancora da restaurare, la Gestione territoriale si è trasformata oggi in un ramo dell'azienda che si occupa delle situazioni di degrado più gravi, che rientrerebbero negli interventi straordinari. Nel 2014 sono stati eseguiti 1215 interventi e 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.). Poiché il compito di Insula è comunque quello di garantire la sicurezza delle opere pubbliche utilizzate dai suoi cittadini, nel 2014 la società ha operato anche con ripristini "tamponi" su ponti e pavimentazioni che – ci rendiamo conto – non essere né definitivi, né all'altezza delle esigenze della città. A questo si lega la difficile situazione economico-finanziaria delle imprese che spesso non hanno la liquidità per gli approvvigionamenti o sono persino in difficoltà nella stipula delle polizze fidejussorie. Pertanto, Insula ha dovuto scontare ritardi nella fine lavori. La situazione più grave si è registrata con il cantiere di urbanizzazione e opere di arredo d'urbano al Lido che ha visto il fallimento dell'impresa Cesi e che ha costretto la società ad avviare le pratiche di riassegnazione dei lavori all'impresa successiva in graduatoria, incassando di nuovo una minore produzione nell'anno. Fortunatamente i lavori sono ripresi con buon ritmo e livello qualitativo adeguato.

Un altro settore in progressiva difficoltà è la residenza, dove i finanziamenti sono arrivati all'azzeramento ponendo i cittadini residenti in alloggi comunali in effettive condizioni di disagio e mettendo Insula e il Comune nell'incapacità di rispondere a tutte le emergenze abitative reali. Anche in questo caso la società ha comunque dimostrato di essere socialmente responsabile, perseguendo una politica di efficacia delle prestazioni e di oculata gestione delle risorse affidate. Pur in assenza del finanziamento, basandosi solo sull'impegno dell'amministrazione comunale, Insula ha anticipato con le proprie risorse un milione di euro di interventi di "somma urgenza" sugli alloggi di Mestre e terraferma. Su questo fronte, da sottolineare, tuttavia, il buon esito generato dall'applicazione della modifica al contratto di servizio relativamente alle manutenzioni degli alloggi pubblici che prevede, per la società, una remunerazione fissa per le attività di presidio anche in assenza di importanti finanziamenti in considerazione del fatto che il Comune di Venezia è proprietario degli oltre 5500 alloggi sparsi nel territorio.

Per quanto riguarda la locazione Erp, nel 2014 Comune e società hanno individuato e codificato le procedure per il recupero delle morosità. Sono stati definiti i presupposti fondamentali, i meccanismi di attuazione e le tempistiche sulla base delle quali sistematizzare le attività di recupero coattivo. Si attende ora il conferimento di specifica procura, da parte del Municipio, necessaria al compimento delle attività coattive in nome e per conto dell'ente.

Nonostante più volte sia stata evidenziata al Comune la necessità che vengano rispettati i tempi di approvazione, ancora si segnalano delle criticità su questo fronte con lungaggini burocratiche che non si conciliano con le esigenze di produzione della società, soprattutto se si tratta di interventi di recupero che la cittadinanza aspetta da molto tempo. È il caso dell'area delle ex Conterie, dove per una variante alle opere di bonifica Insula ha dovuto attendere circa dieci mesi. Altro caso emblematico riguarda le modifiche richieste dall'amministrazione comunale sul cantiere di urbanizzazione e arredo urbano al Lido, che hanno prodotto una specifica variante ai lavori in corso della cui approvazione la società è ancora in attesa.

Ai fini di una corretta informazione, va sottolineato che il 30 gennaio 2015 il Comune di Venezia ha formalizzato alla società che l'attività di istruttoria tecnica per il rilascio dei provvedimenti di condono edilizio sarà reinternalizzata dall'1 aprile 2015. Una decisione, questa, legata alla disponibilità di personale presso la direzione Sportello unico edilizia, essendo diminuito il numero di pratiche presentate per trasformazioni edilizie, che tuttavia lancia un'ulteriore incertezza nel bilancio della società. Il finanziamento dei condoni, infatti, garantiva la copertura di sei unità lavorative, che ora dovranno essere necessariamente impiegate in altri settori. La reinternalizzazione dell'attività ha anche comportato la soppressione di un posto di lavoro a tempo determinato.

Un punto di incertezza riguarda anche il ramo dei lavori pubblici di Avm, acquisito da Insula a fine 2013 con un pacchetto di risorse collegate a lavori da eseguire. Tuttavia, dopo che il Comune ha rivendicato l'incasso dei parcheggi, è venuta meno la fonte finanziaria per la società. Attualmente, il Cda sta trattando con il Comune per capire quali azioni intraprendere nel prossimo futuro: se restituire le risorse umane o ridefinire gli assetti contrattuali e gli impegni da parte dell'amministrazione comunale; va comunque detto che tali dinamiche potrebbero anche essere ricomprese in fenomeni di tipo temporaneo, più che altro connesse alla situazione di possibile dissesto del bilancio comunale. Quest'ultimo aspetto è certamente molto più rilevante per la dimensione strategica che un fenomeno del genere potrebbe avere sul futuro della città e della società medesima.

Tra gli aspetti positivi che si possono cogliere nei momenti di crisi, anche della vostra società, e che vale la pena qui sottolineare è il livello di flessibilità raggiunto e anche la sua capacità di allargare le proprie competenze. È il caso del nuovo settore collegato alla vendita di appartamenti pubblici e all'operazione di due Piruea che porteranno alla società delle risorse sia nel corso di questo esercizio sia nel corso dell'esercizio del 2015. Nell'ottica di razionalizzazione, di contenimento delle spese e di unificazione delle attività, Insula ha collaborato con le altre società partecipate per acquisire nuove commesse, avviando una serie di service che sfruttano le competenze interne del personale: tra queste, Vega, Ive, Pmv, Avm, Venis e Veritas.

Il 2014 ha visto riconoscere alla società – per la prima volta – una remunerazione per l'attività di coordinamento e di gestione delle manomissioni del suolo e del sottosuolo pubblico del Comune di Venezia.

È proseguita nell'arco dell'anno l'intensa attività di supporto tecnico per la predisposizione dei documenti e la verifica delle analisi necessarie al Comune di Venezia per indire, entro maggio del 2015, la gara per la concessione della rete di distribuzione del gas che potrebbe portare al Comune delle ingenti risorse. Questo lavoro ha assunto un livello di utilità per i comuni interessati ed è stato possibile grazie alle competenze tecniche amministrative possedute da Insula e da alcuni dei propri dipendenti.

Nel corso dell'anno si è consolidato l'intenso rapporto con la direzione Società partecipate del Comune di Venezia, che ha costruttivamente supportato l'azienda nel ruolo di razionalizzazione e definizione di compiti, con eliminazioni di dispersive sovrapposizioni. Per questo si desidera ringraziare specificamente.

Rassicura, ai fini dell'esito conclusivo dell'annualità 2014, la volontà espressa dall'amministrazione comunale di applicare quanto previsto dall'art.7 del nuovo contratto di servizio. Infatti, il 25 febbraio 2015 la società ha informato gli organismi comunali competenti sui livelli significativamente inferiori (12 milioni di euro) rispetto al monte lavori su cui viene calcolata l'aliquota di equilibrio (20 milioni). Conseguentemente a tale comunicazione, sono intervenuti vari incontri alla presenza dei sub commissari competenti, producendo il 3 marzo 2015 una formale richiesta, da parte del direttore dei Lavori pubblici ing. Manuel Cattani, di fornire “la quantificazione motivata dell'onere supportato dalla società nell'esercizio 2014 per costi fissi non coperti dal monte lavori effettivamente finanziato...” cioè “al fine di poter procedere negli atti deliberativi per l'applicazione della clausola di revisione di cui all'art. 7.2”.

A seguito di detta richiesta, la società ha quantificato tale ammontare in 339 migliaia di euro e ha provveduto, anche a seguito dei chiarimenti intercorsi con l'amministrazione comunale, all'iscrizione contabile di tale importo tra le rimanenze relative ai lavori in corso.

È qui importante evidenziare che l'indebitamento della società, esposto in bilancio in 93.133 migliaia di euro, non assume dimensioni di preoccupazione. Esso, infatti, risponde ai criteri di rappresentazione civilistici ed è così composto: 38.242 migliaia di euro di debiti per mutui verso banche – finalizzati integralmente alla realizzazione delle opere pubbliche – che il Comune di Venezia rimborsa integralmente alla società e che peraltro garantisce attraverso fidejussione; 33.445 migliaia di euro per acconti che la società ha ricevuto dal committente Comune per l'esecuzione delle opere e che contabilmente Insula deve indicare tra i debiti, ancorché sia iscritta regolarmente la contropartita di analogo valore nella voce rimanenze attive finali della società (ovvero trattasi di opere pubbliche già realizzate).

Dunque, al netto di queste due poste, l'autentico indebitamento della società risulterebbe pari a 21.446 migliaia di euro, verso il Comune di Venezia di ordinario riversamento di fitti e di diverso genere verso fornitori e terzi; in entrambi i casi, l'indebitamento risponde all'andamento di correntezza annuale e non a patologie o necessità gestionali.

Trattandosi della conclusione del mandato affidato a questo Cda e dovendo passare il testimone a coloro che saranno indicati dall'ormai prossimo governo della città, pare opportuno sottolineare che l'obiettivo strategico perseguito da questa gestione ha voluto per un verso conseguire l'equilibrio economico finanziario della società razionalizzando al massimo la sua funzionalità, ma nel contempo cercando di fornire adeguate risposte alle esigenze della città in materia di salvaguardia fisica e residenziale e soprattutto intendendo perseguire la qualità degli interventi che sono uno degli elementi qualificanti da preservare in quanto necessari a una città unica come Venezia.

Ciò nonostante i pesanti condizionamenti, sempre più gravosi, nonché le ristrettezze di risorse disponibili che rendono la gestione difficile anche se ancora utile. Senza la consapevolezza di tale ruolo strategico, il mantenimento fine a se stesso della società non avrebbe che un puro valore assistenziale.

Signori azionisti, i risultati della gestione economica e finanziaria per l'esercizio 2014 si riassumono nelle seguenti cifre: la produzione è stata di 21.481 migliaia di euro (19.074 migliaia di euro nel 2013); il margine operativo lordo è stato di 256 migliaia di euro (251 nel 2013) dopo la contabilizzazione di ammortamenti e di accantonamenti al fondo rischi per complessivi 231 migliaia di euro; il risultato dell'esercizio, al netto delle imposte pari a 153 migliaia di euro, ammonta a 71 migliaia di euro (44 migliaia di euro nel 2013); il cash-flow operativo è stato di 317 migliaia di euro (393 migliaia di euro nel 2013).

*Venezia, 13 maggio 2015*

# Attività operativa

## Infrastrutture ed edilizia

### Lavori e progetti

#### Lavori conclusi

- **Isola dei Tolentini lotto 2** L'intervento di risanamento igienico-sanitario ha interessato l'area delimitata a nord dal rio del Gaffaro-Magazen, a est dal rio del Malcantone e a sud-ovest dal rio Novo. Le aree coinvolte dai lavori sono state: calle della Cereria (dall'omonimo ponte all'anagrafico 3518/3520), calle della Sbiaca, corte e ramo Surian (con esclusione del sottoportego), corte del Gallo, calle e corte del Basegò. L'intervento, articolato in più fasi, ha visto il restauro e l'ottimizzazione della rete fognaria esistente, la sistemazione e il potenziamento delle reti dei sottoservizi, il restauro e il rialzo della pavimentazione, al fine di assicurare la percorribilità anche in caso di maree medio alte. Oltre al restauro del tradizionale sistema fognario costituito da gatoli in muratura, nelle zone in cui sono attualmente presenti fognature a tubo di tipo misto, le tubazioni, date anche le precarie condizioni in cui si presentavano, sono state sostituite con nuove condotte in pvc. Per quanto riguarda la sistemazione e il potenziamento dei sottoservizi, Enel ha posato nuovi cavidotti con pozzetti ispezionabili, mentre Veritas ha sostituito le vecchie condotte in ghisa con giunto canapa-piombo. È stata inoltre posata la tubazione per la rete antincendio.
- **Ponte di via Cipro al Lido** comprende la manutenzione straordinaria di due ponti al Lido: il ponte pedonale di via Cipro e il ponte carrabile del Cimitero a Malamocco. Nel ponte di via Cipro sono state restaurate le travi lignee e rifatto il tavolato del piano di calpestio e dei parapetti, anch'essi in legno. Nel ponte del Cimitero – che presenta una struttura in acciaio rivestita in legno – è stato rifatto il tavolato del piano di calpestio e dei parapetti, sempre in legno.
- **Lungomari D'Annunzio e Marconi al Lido** sono stati sistemati grazie a un finanziamento dell'amministrazione comunale con l'obiettivo di ridare decoro ad alcune aree degradate. I lavori, partiti dal piazzale Bucintoro per allargarsi contemporaneamente su entrambi i fronti, hanno riguardato: la manutenzione ordinaria del verde, della viabilità carrabile e pedonale e dell'arredo urbano; l'allargamento delle aiuole di circa 50 cm, lato spiagge, con il conseguente rifacimento delle cordone di contenimento e spostamento delle caditoie; la sistemazione puntuale dei marciapiedi in ghiaio lavato; la messa a norma degli attraversamenti con il posizionamento di segnali podotattili; la costruzione di percorsi in calcestruzzo drenante in sostituzione delle aree in blocchi di cemento, ghiaio o terra; la riqualificazione delle aree a verde dal lato opposto degli stabilimenti balneari, prima utilizzate impropriamente come parcheggio. Al fine di impedirne l'accesso alle macchine, sono stati realizzati un nuovo manto erboso e dei sentieri pedonali in ghiaio, posizionando fioriere e aiuole.
- **Gestione collettore principale Pellestrina** le principali attività della gestione riguardano la tenuta in funzione, il controllo, la manutenzione ordinaria, le prove di funzionamento del sistema idraulico adibito alla difesa delle acque alte e allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dell'isola di Pellestrina, che comprende: i 7 impianti di sollevamento e del collettore principale di Pellestrina; l'impianto di trasferimento principale in località la Mara e la condotta di collegamento fognario Pellestrina-Lido; i 6 impianti di sfioro, il

collettore principale, il collettore di sfioro e le stazioni di pompaggio di San Pietro. Dal 2014 tali attività sono comprese nella gestione territoriale di Lido e Pellestrina.

- **Scuola elementare Canal a San Polo** questo secondo lotto di lavori, dopo quelli eseguiti nell'estate del 2012, prevedeva la realizzazione di compartimenti, la protezione delle strutture e delle separazioni da altre attività, l'installazione degli impianti speciali antincendio (spegnimento, rilevazione, segnalazione, allarme) e di monitoraggio dell'aria dei locali di sottotetto dell'edificio cinquecentesco che sono stati resi ispezionabili con passerelle e linea vita. Sono stati inoltre ultimati i lavori per il recupero a uso scolastico di due locali: la nuova biblioteca al piano ammezzato e il nuovo locale spogliatoio a piano terra (ex cabina Enel).
- **Scuola elementare Diaz, restauro e ottenimento Cpi** completati i lavori per l'adeguamento funzionale, impiantistico e alla normativa in materia di sicurezza antincendio dell'edificio che ospita la scuola elementare dell'istituto comprensivo, del locale caldaia e della palestra, questi ultimi situati al piano terra di un vicino corpo di fabbrica, distinto da quello che ospita la scuola. In particolare, sono state eseguite opere diffuse di sistemazione di ridotta entità: l'adeguamento alla normativa antincendio del locale anticadidaia; la sostituzione dei serramenti vetrati della palestra con nuovi serramenti vetrati dotati di maniglioni antipánico, per garantire l'evacuazione in sicurezza della palestra in caso d'emergenza; la sistemazione della pavimentazione della corte esterna in corrispondenza di quelle aree in cui risultava dissestata o totalmente mancante. Effettuata, inoltre, la revisione del sistema di smaltimento delle acque bianche e si è provveduto a sistemare le pavimentazioni esterne antistanti la palestra.
- **Manutenzione edilizia scolastica a Venezia** eseguita un'analisi degli edifici scolastici e dopo un confronto con i tecnici della Municipalità, sono stati realizzati una serie di interventi puntuali di straordinaria manutenzione per assicurare l'idoneità statica dei singoli elementi strutturali di arredo, l'igiene dei locali servizi e il mantenimento della sicurezza degli ambienti didattici. Per la loro natura straordinaria e la consistenza economica, tali interventi non sono stati ricompresi nell'appalto di manutenzione gestito dalla Municipalità stessa. L'esecuzione è avvenuta nel periodo di chiusura estiva delle attività scolastiche. Ulteriori attività sono state svolte, invece, in concomitanza con le attività didattiche avendo cura di non intralciare le stesse.

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

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

Nel 2014 è stato eseguito un ultimo intervento, relativo alla manutenzione di una cancellata.

- **Casa-studio Barbaro a Burano** con provvedimento della Giunta comunale 361/2010 è stato deliberato un contributo per interventi di straordinaria manutenzione alla casa studio di Remigio Barbaro a Burano. Noto come lo "scultore eremita", Barbaro (1911-2005) è una figura emblematica della Burano del XX secolo. A lungo docente all'Accademia di belle arti di Venezia, le sue opere si possono trovare in alcune gallerie di collezionisti privati italiani ed esteri ma molte, tuttavia, sono presenti a Venezia e nell'isola. La sua casa-studio, inoltre, è cosparsa di sculture da lui realizzate e gelosamente custodite nel corso della sua vita. Un vero e proprio museo d'arte permanente, dove si conservano numerose opere in terracotta, bronzo e argilla e disegni, studi, bozzetti preparatori. Proprio per la sua preziosità, tale immobile è stato oggetto di vincolo con decreto 1677/2005 del Ministero per i beni e attività culturali, direzione regionale.

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

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

- **Incubatori ex Herion ed ex Cnomv, manutenzione ordinaria** si tratta della gestione ordinaria degli impianti a servizio delle strutture. Con tale gestione sono state risolte anche alcune delle anomalie rilevate, riconducibili all'attività di manutenzione su guasto richieste dalla direzione Lavori pubblici: il ripristino dei gruppi di spinta antincendio e la sostituzione di tre gruppi statici di continuità Ups (due all'ex Herion e uno all'ex Cnomv) e di pompe e vasi espansione autoclave all'ex Cnomv. Sono stati eseguiti altri due interventi, per lo sfalcio del verde e per la verifica periodica dell'impianto di terra/cabina connessione in media tensione per il mantenimento della certificazione all'erogazione energia elettrica dell'ex Herion.

- **Piscina a Sacca Fisola, manutenzione impianti** eseguito il rifacimento dell'impianto di trattamento e filtraggio delle acque della vasca natatoria con la sostituzione della batteria di filtri e un sistema di controllo automatico dei trattamenti. I lavori sono stati eseguiti nel corso dell'estate, prima della riapertura della piscina.

- **Campi da calcio Herrera e Reggio al Lido** durante l'estate sono stati eseguiti i lavori di manutenzione ai campi da calcio del Lido, due impianti sportivi territorialmente vicini tra loro, che rivestono un ruolo di notevole importanza di aggregazione sociale e di impegno sportivo per il territorio veneziano e dove vengono praticati il calcio maschile e femminile.

L'impianto Jacopo Reggio, attualmente in concessione all'associazione calcistica dilettantistica Nettuno Lido Venezia, necessitava di consistenti lavori di manutenzione dei campi in erba naturale, in particolare nel campo A – omologato per campionato serie B femminile – dove è stato eseguito il rifacimento con il livellamento del piano, un sistema di drenaggio verticale delle acque piovane e un nuovo impianto d'irrigazione. Inoltre, è stata modificata e recintata l'area antistante il campo principale per estendere l'area tecnica di allenamento, questa realizzata in erba sintetica.

L'impianto Helenio Herrera, in concessione dall'associazione Calcio Lido di Venezia, necessitava del ripristino della tenuta della vasca di accumulo per l'irrigazione del manto erboso esistente, che presentava perdite copiose, e dell'estensione dell'altezza delle reti parapalloni, fronte via Malamocco e strada trasversale, che è stata portata a 10 m. Lo scoperto trapezoidale laterale al campo da calcio è stato oggetto di spianatura, sabbatura e transemina al fine di renderlo praticabile per l'allenamento anche grazie all'installazione di due nuovi fari. È stato infine risolto l'annoso problema di interferenza tra i giocatori/arbitro e il pubblico con l'installazione di una galleria metallica estensibile e lo spostamento del cancello di ingresso al campo. Puntuali interventi manutentivi hanno interessato l'impianto idrico di irrigazione che risultava malfunzionante.

■ **TABELLA 1A**

Cantieri conclusi nel 2014, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	fine cantiere
	<b>isole</b>			
IS.00185	isola dei Tolentini lotto 2	1.330	novembre 2013	dicembre 2014
	<b>interventi puntuali</b>			
PA.00654	ponte di via Cipro Lido di Venezia	38	novembre 2013	gennaio 2014
	<b>altri interventi</b>			
PA.00687	lungomari D'Annunzio e Marconi manutenzione	369	aprile 2014	agosto 2014
XD.05054	ponti votivi 2014	279	giugno 2014	novembre 2014
IG.00481	gestione collettore principale Pellestrina	65	marzo 2012	gennaio 2014

■ **TABELLA 1B**

Cantieri conclusi nel 2014, settore edilizia (importi in migliaia di euro).

BC fondi di bilancio comunale, LS fondi di legge speciale.

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	fine cantiere
	<b>restauro scuole</b>			
RS.00591	scuola elementare Canal lotto 2 biblioteca	46	luglio 2013	novembre 2014
RS.00656	scuola elementare Diaz restauro e ottenimento Cpi	63	luglio 2012	dicembre 2014
RS.00655	manutenzione diffusa edil. scolastica Venezia 2011	65	agosto 2012	aprile 2014
	<b>altri interventi</b>			
RA.00648	casa-studio Barbaro restauro	89	dicembre 2012	giugno 2014
	<b>manutenzioni varie</b>			
DS.00690	manutenzione ordinaria incubatori 2013	27	ottobre 2013	giugno 2014
PA.00685	piscina a Sacca Fisola manutenzione impianti	137	luglio 2014	settembre 2014
PA.00696	campi da calcio Reggio ed Herrera Lido di Venezia	370	giugno 2014	settembre 2014

## Lavori in corso

- **Isola di San Pantalon lotto 2** l'intervento di risanamento igienico-sanitario riguarda la zona delimitata a nord-est dal rio de la Frescada, a sud dal rio di Ca' Foscari, a ovest dal rio di San Pantalon. Le aree coinvolte dai lavori sono: il tratto est di crosera 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, ponte Foscari. Complessivamente, i lavori coprono una superficie di 1550 mq e interessano 540 m di fognatura a gatolo, ovvero il 45% dell'isola.  
Le opere comprendono il restauro e l'ottimizzazione della rete fognaria esistente, la sistemazione e il potenziamento delle reti dei sottoservizi, il restauro e il rialzo della pavimentazione, al fine di assicurare la percorribilità anche in caso di maree medio alte.  
Il rinnovo della pavimentazione prevede il recupero, quanto più possibile, del materiale esistente, sostituendo la tipologia di posa della trachite a giunto fugato con quella tradizionale del giunto unito, rispettando la configurazione preesistente. È inoltre previsto il rialzo della pavimentazione per assicurare la percorribilità pedonale a una quota che non sia inferiore a 1,15 m. Attualmente si sta lavorando per concludere l'intervento sul ponte di Ca' Foscari e in crosera San Pantalon mentre resta da sistemare calle larga Foscari. Inoltre, in accordo con l'amministrazione comunale, Insula sta predisponendo una perizia con lavori supplementari che saranno conclusi entro l'estate del 2015: nello specifico, si interverrà anche per la sistemazione di calle di Ca' Foscari e il rifacimento del ponte di San Pantalon e verrà eseguito un intervento di manutenzione straordinaria dei collettori fognari in campo Santa Margherita (sondaggi e spurghi).
- **Ponte San Cristoforo** si tratta del ponte 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 versa il ponte ormai da anni, che presenta fessurazioni e deformazioni della struttura, è oggi in corso un intervento che prevede la sua completa ricostruzione con le seguenti fasi: la formazione di una centina su cui, una volta rimossi tutti gli elementi costituenti il manufatto, ricollocare i conci radiali in pietra formanti le armille dell'intradosso; la ricostruzione dell'archivolto con l'impiego di mattoni; la costruzione dei muri andatori in mattoni; la riposa dei conci in pietra a formazione delle "listoline"; la ricollocazione delle condotte e cavidotti dei pubblici servizi; la formazione dei gradini e della "piazzetta" centrale, con l'impiego di nuove orlature in pietra calcarea bianca compatta e lastre di trachite; la riposa delle colonnine in ghisa e delle ringhiere in ferro forgiato.
- **Pontili e traghetti, manutenzione e nuove costruzioni** l'amministrazione comunale ha affidato alla società un finanziamento per la manutenzione o il rifacimento dei pontili, secondo un elenco individuato dalle direzioni Mobilità e trasporti e Viabilità acqua. Ad oggi sono stati completati i lavori sui pontili riservati alle gondole di San Marcuola (opere urgenti di demolizione), di San Tomà (intervento urgente per ripristino funzionalità traghetto), Santa Maria del Giglio (demolizione opere abusive) e di Santa Sofia (manutenzione). Inoltre, sono stati completati gli interventi sui pontili di Quintavalle, Sant'Eufemia, rio del Ghetto, calle dei Cerchieri, Pellestrina, riva del Vin, San Giorgio degli Schiavoni, San Mattia a Murano. In questi mesi sono coinvolti anche il pontile da parada di calle Vallaresso, di ramo Dragan a Rialto, di Santa Maria del Giglio, il pontile a servizio del cimitero di San Michele e della casa circondariale di Santa Maria Maggiore. È stata inoltre completata la progettazione dello stazio dei taxi di Santa Chiara.
- **Santa Maria Elisabetta al Lido, opere di urbanizzazione** si tratta dell'ultimo lotto del progetto generale approvato dal commissario straordinario al moto ondoso Massimo Cacciari, destinato a una "migliore mobilità" del Lido e finanziate dalla Banca europea per gli investimenti (Bei) sulla base del *Piano degli investimenti* elaborato dal Comune di Venezia. Tali opere sono articolate in più ambiti: costruzione del nuovo marginamento avanzato di 15 m verso la laguna a Santa Maria Elisabetta e della piastra del nuovo terminal (completata); realizzazione del nuovo terminal (completata); adeguamento del sistema fognario nell'area di Santa Maria Elisabetta e afferenti al bacino del Gran Viale (completato); urbanizzazione e

conseguente arredo urbano nell'area di Santa Maria Elisabetta e in Gran Viale (in corso).

La realizzazione delle necessarie urbanizzazioni (nel Gran Viale il sistema di caditoie e tubazioni per il collettamento delle acque meteoriche, le tubazioni dell'acquedotto, i cavidotti per il cablaggio) costituisce, in sintesi, l'occasione per completare la sistemazione di tutte le infrastrutture e degli arredi del piazzale (da rialzare a +1,55 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 in riviera, si sono spostati a febbraio nel piazzale per 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. 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.

Attualmente sono ripresi i lavori in piazzale e in un breve tratto del Gran Viale. Per la prosecuzione dei lavori lungo tutto il Gran Viale, si è in attesa dell'approvazione della variante presentata a settembre 2014 tesa alla massima conservazione delle alberature presenti, come richiesto dal commissario straordinario.

- **Rio terà dei Pensieri** è in corso la riqualificazione di rio terà dei Pensieri, che 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. Approfittando della bassa stagione e di minor impatto turistico, i lavori sono iniziati dal rio Novo nell'area dove insistono il mercato equo-solidale e le attività commerciali. Conclusi i lavori in questo primo tratto a febbraio 2015, si prosegue verso il rio di Santa Marta con cantieri successivi di estensioni variabili. Grazie al coordinamento dei vari enti dei sottoservizi, l'intervento comporta anche la sostituzione delle reti vetuste, evitando eventuali future manomissioni se non legate a nuovi allacciamenti. I lavori hanno una durata di circa sei mesi e il coordinamento dei sottoservizi richiederà ulteriori due mesi di cantiere. È prevista la demolizione delle pavimentazioni in calcestruzzo e in porfido, l'adeguamento altimetrico delle superfici, la ripavimentazione e l'adeguamento delle aiuole nonché il riordino di tutti i sottoservizi (acqua, luce, gas, fibra ottica).
- **Interventi Eba a Burano** sono in corso i lavori per la realizzazione degli interventi di collegamento in grado di abbattere le barriere architettoniche e migliorare l'accessibilità dell'isola di Burano. Si tratta di 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).  
Per quanto riguarda il ponte sul rio di Terranova, si tratta di una struttura composta da: una rampa "accessibile" dal lato di San Martino, una passerella sul rio, una rampa a "gradino agevolato" e una gradinata dal lato di Terranova. Con l'occasione, si sta provvedendo al risanamento del muro di sponda, transennato a causa di gravi problemi strutturali.  
Per quanto riguarda la passerella sul rio dei Assassini, invece, sono terminati i lavori per la realizzazione della passerella in prossimità dell'inizio di rio terà Galuppi dal lato ovest, verso l'imbarcadero Actv, in sostituzione alla passerella provvisoria già presente e in alternativa al vicino ponte in legno. L'opera ha l'aspetto architettonico dei pontili in legno tradizionali ed è priva di barriere architettoniche.
- **Pio loco delle Penitenti a Cannaregio** i lavori, parzialmente consegnati a giugno 2009, in seguito alle varianti introdotte per migliorare l'efficienza energetica del complesso e ridurre i costi di esercizio, sono durati circa cinque anni. Il Pio loco è pensato con una ricca destinazione funzionale, più pubblica a piano terra con servizi di quartiere (ambulatori, palestra di riabilitazione), centro diurno per attività comuni, centro diurno Alzheimer per 18

utenti, con giardino e corte; più orientati verso il privato, invece, i due piani superiori, dove si svilupperà la parte residenziale Ire per 90 anziani non autosufficienti, articolati in quattro nuclei. I tre edifici originari che compongono il complesso sono stati raccordati da tre nuovi corpi scala esterni, per risolvere contemporaneamente le relazioni tra gli edifici, la distribuzione complessiva e le esigenze di sicurezza del complesso.

Oltre a essere un centro per lungodegenti e per malati di Alzheimer, quindi, il complesso – su tre piani con circa 6000 mq – intende offrire servizi al quartiere, rivolgendosi e aprendo le proprie porte sia verso la fondamenta, sia verso il quartiere a nord. Il recupero, infatti, intende stabilire nuove relazioni tra le Penitenti e il quartiere.

I lavori principali sono stati ultimati a novembre 2013 e nel 2014 sono state eseguite le opere di rifinitura oltre a quelle complementari e accessorie, prima della consegna dell'immobile all'Ire affinché l'ente potesse provvedere all'installazione degli impianti e degli arredi necessari al suo funzionamento. Parallelamente all'allestimento da parte dell'Ire, è in corso il collaudo tecnico-amministrativo che comporta l'esecuzione di ulteriori lavorazioni accessorie (quali la predisposizione di corrimani attrezzati con luce led) il cui termine previsto è a giugno 2015.

- **Murano ex Conterie edificio A** dopo aver provveduto alla bonifica del terreno e alla demolizione dell'edificio, sono stati avviati i lavori per la realizzazione di 36 alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il progetto rientra all'interno degli interventi della variante al Prg per l'area delle Conterie di Murano: si tratta di un ulteriore tassello per il recupero dell'ex complesso industriale, il cui programma complessivo degli interventi è stato finanziato con il protocollo d'intesa del 1995 tra il Ministero dei lavori pubblici, la Regione Veneto e il Comune di Venezia.

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

Dalla consegna dei lavori, sono state ultimate la messa in sicurezza del muro nord dell'edificio A, le fondazioni, tutta la struttura in elevazione (comprese le scale e i solai in legno), la copertura, gli impianti, la costruzione delle pareti interne, dei cartongessi e delle finiture: in sintesi, i primi sette blocchi (34 alloggi) sono conclusi mentre nel blocco 8 (2 alloggi) sono in corso le opere impiantistiche e di finitura. 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. A breve verranno avviati i lavori di costruzione del locale tecnico a servizio dell'impianto di depurazione e delle opere elettromeccaniche compresi in una perizia suppletiva e di variante per la cui approvazione si è dovuto attendere ben oltre i termini previsti.

Infine, come meglio descritto nel paragrafo relativo alle *Progettazioni*, sarà possibile completare le opere di urbanizzazione nell'area grazie all'autorizzazione del ministero a utilizzare parte del finanziamento destinato all'edificio B: pensato come residenza per studenti e preso atto della necessità di modificare il programma iniziale, l'edificio B è stato successivamente progettato come residenza pubblica con un minor numero di alloggi e, conseguentemente, un minor costo stimato.

- **Incubatori ex Herion ed ex Cnomv, manutenzione straordinaria** i lavori integrano le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nell'ambito della gestione degli incubatori, affidati a Insula con apposita delibera. I lavori terminati nel 2014 sono: all'ex Herion, lo sca-

vo esterno con posa di cavidotti interrati e la realizzazione della linea fibra ottica, la sistemazione degli apparati di rete, la sostituzione delle converse in piombo sul timpano, la coibentazione dell'ultimo solaio e la sostituzione di una vetrata dell'edificio ex chiesa, la sistemazione delle catene in legno delle carpiate, il ripristino dell'intonaco interno e la riparazione del serramento di accesso nell'edificio ex deposito, la pulizia e la posa della rete antipiccione nel sottoportico vicino all'ingresso, la realizzazione della rete wi-fi negli spazi comuni, la sostituzione degli interruttori differenziali dell'impianto elettrico; all'ex Cnomv, a seguito di indicazioni ricevute dagli uffici comunali, sono state revocate le attività previste.

- **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. Vengono 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 aggiungono interventi tesi al miglioramento qualitativo laddove necessita per il mantenimento della pratica sportiva già esercitata. I lavori sono 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 2014 sono stati eseguiti 20 interventi puntuali attuati in urgenza e 9 avviati nella programmazione dell'appalto.

Al fine di un efficace presidio, in fase di redazione sono stati contattati tutti i gestori e, dopo un confronto con l'amministrazione comunale, è stato redatto l'elenco degli impianti coinvolti, assegnando una diversa priorità d'intervento: campi da calcio a Sacca Fisola, Pellestrina, Lido (Herrera), Lido (J. Reggio), Mazzorbo, Sant'Erasmo, San Pietro in Volta, Sacca San Mattia – Murano; bocciodromi a Dorsoduro (Cucco e Sebastiano), San Mattia – Murano, Lido, Sant'Erasmo; centro sportivo a San Biagio – Sacca Fisola, Terre Perse – Lido, a Pellestrina; centro tiro con l'arco a Malamocco; centro ippico al Lido (Ca' Bianca); palestre a Santa Margherita, Cannaregio (Umberto I), Sacca Fisola (ex scuola XXV Aprile), Murano (Perziano e Nason), Lido (Olivi); palasport a Castello (Gianquinto), Mazzorbo, Pellestrina; piscine a Sacca Fisola (Chimisso) e Lido (Marceglia); impianti sportivi e piscina a Cannaregio (Sant'Alvise); remiere a Cannaregio (San Giobbe), Castello, Dorsoduro (Bucintoro), Giudecca, San Biagio – Sacca Fisola, Burano, Sant'Erasmo, Pellestrina, Portosecco – San Pietro in Volta, Lido (Ca' Bianca e Terre Perse), centro velico al Lido (Terre Perse – Malamocco); palestra Olivi; pattinaggio al Lido (4 Fontane); stadio a Sant'Elena (Penzo); campo da rugby al Lido (4 Fontane).

- **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 che rientra 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. È in corso di completamento il lavoro che prevede di realizzare un campo in erba artificiale con un nuovo sottofondo a drenaggio verticale che ne permetterà 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 comprende anche un nuovo impianto di irrigazione.

■ **TABELLA 2A**

Cantieri in corso nel 2014, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2014
<b>isole</b>					
IS.00472	isola di San Pantalon lotto 2	1.268	gennaio 2014	maggio 2015	74
<b>interventi puntuali</b>					
PP.00671	ponte San Cristoforo	76	dicembre 2014	aprile 2015	2
PA.00661	portili e traghetti manutenzione straordinaria	453	aprile 2013	ottobre 2015	62
PA.00670	portili e traghetti nuova realizzazione	719	aprile 2013	ottobre 2015	13
<b>altri interventi</b>					
PA.00485	Santa Maria Elisabetta opere urbanizzazione	6.196	ottobre 2013	novembre 2015	22
PA.00683	rio terà dei Pensieri	816	novembre 2014	giugno 2015	37
PA.00475	interventi Eba a Burano	288	giugno 2014	aprile 2015	47

■ **TABELLA 2B**

Cantieri in corso nel 2014, settore edilizia (importi in migliaia di euro).

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

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2014
<b>interventi di recupero</b>					
RC.00059	Pio loco delle Penitenti	13.578	giugno 2009	febbraio 2014	99
RC.00777	Murano ex Conterie edificio A	5.917	giugno 2011	aprile 2015	88
<b>altri interventi</b>					
PS.00676	manutenzione straordinaria incubatori	74	agosto 2013	giugno 2015	74
PA.00686	sport Venezia e isole manutenzioni diffuse	227	novembre 2014	ottobre 2015	25
PA.00695	sport Sacca Fisola e Sacca San Biagio	321	novembre 2014	marzo 2015	52

## Progetti

- **Lido fognature lotto 7, riabilitazione rete esistente** si tratta della riabilitazione della rete esistente con risanamento delle tubazioni mediante *relining* completo e risanamento idraulico dei pozzetti d'ispezione. L'intervento comprende l'area tra via Loredan, lungomare Marconi, via Colombo e via Sandro Gallo.
- **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.
- **Santa Maria Elisabetta, opere di arredo urbano** su richiesta dell'amministrazione comunale, è stata completata e approvata ad aprile la variante al progetto definitivo per la viabilità, il trasporto pubblico e le opere a verde. Per consentire ai mezzi di trasporto pubblico di invertire il senso di marcia e ridurre il percorso e per agevolare le operazioni di sbarco e imbarco dei passeggeri, verranno realizzati due golfi di fermata, uno a sud del piazzale (tra la corsia di marcia in direzione sud e l'area pedonale), uno a nord del piazzale, lungo il lato est. In via Perasto la scelta di mantenere l'attuale senso di marcia, più agevole al transito dei mezzi di trasporto pubblico per arrivare al piazzale di Santa Maria Elisabetta nell'eventualità che il Gran Viale non sia transitabile, comporta l'immissione in via Perasto da via Erizzo.  
Nella parte a sud del piazzale, in prossimità dell'hotel Villa Laguna, verrà realizzato il nuovo pontile dedicato ai taxi acquei, in quanto è pervenuta la concessione da parte del Magistrato alle Acque di Venezia.  
Infine, visto lo stato di generale sofferenza fisiologica delle alberature, è stato previsto l'abbattimento di tutti i platani del Gran Viale. Successivamente all'approvazione da parte della Giunta comunale dell'aprile 2014, su richiesta del commissario straordinario a settembre 2014 è stata presentata una ulteriore variante che tende invece alla massima conservazione di tutte le alberature, compatibilmente alle opere di urbanizzazione da eseguire.
- **Via dei Petroli e via Righi, messa in sicurezza** 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.  
Il progetto prevede un doppio recapito delle acque meteoriche: uno in via Righi e uno in via dei Petroli. Si prevede di scomporre la superficie afferente alle condotte in due linee, una che raccoglie le acque di un tratto di via dei Petroli e di tutta via Righi, per una lunghezza di 1290 m circa, e una lungo la restante parte di via dei Petroli fino a raggiungere la laguna, per una lunghezza di 870 m circa. Il recapito della prima linea è il canale Brentella, al termine di via Righi, con sistema a gravità, tramite uno scarico già predisposto dall'ex Magistrato alle acque di Venezia nell'ambito dei lavori di marginamento. Il recapito della seconda linea avverrà mediante la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque con un impianto di sollevamento per il rilancio in laguna per lo scavalco dell'argine, in quanto il marginamento lungo la laguna è stato realizzato senza la predisposizione di manufatti di scarico.

Il trattamento delle acque meteoriche sarà dimensionato per la sola parte proveniente dalle strade pubbliche e avverrà per mezzo di filtri posti a monte di ogni camera di ispezione. Ogni filtro – 99 in tutto – potrà trattare la pioggia recapitata da tre caditoie. Il dimensionamento dei sistemi di trattamento delle acque è stato effettuato per le sole superfici stradali. Pertanto, qualora i proprietari dei parcheggi intendano allacciarsi alla fognatura dovranno preliminarmente predisporre un sistema di trattamento con caratteristiche analoghe a quelle delle superfici stradali o comunque in grado di garantire il medesimo effetto in termini di beneficio ambientale.

- **Scuole Duca D'Aosta e Gallina, manutenzione** si tratta del progetto definitivo, comprensivo di preliminare, di una scuola a Cannaregio e di una alla Giudecca.

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, il progetto prevede lavori mirati al ripristino statico e funzionale della copertura. In particolare: il consolidamento dell'orditura principale della copertura lignea (capriate e diagonali); l'adeguamento, integrazione o sostituzione degli elementi in legno costituenti l'orditura secondaria della copertura (terzere); la sostituzione del controsoffitto del piano di sottotetto; la ripassatura completa della copertura a falde e di quella piana. Inoltre, verrà realizzato un adeguamento dell'impianto elettrico e funzionale del secondo piano: interventi localizzati di ripresa e sistemazione degli intonaci; la tinteggiatura completa; il rifacimento dell'impianto elettrico; il posizionamento di nuovi rilevatori di fumo.

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 circa.

Gli interventi previsti dal progetto interessano la palestra (rifacimento degli intonaci, visibilmente degradati, e sostituzione dei serramenti in pessimo stato di conservazione, realizzazione di un nuovo controsoffitto termofonoisolante 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 (impermeabilizzazione e adeguamento degli scarichi). Infine, è prevista una revisione generale del cornicione e degli impianti, nonché un trattamento sulle pareti.

- **Forte Marghera, messa in sicurezza** in attesa dell'attuazione del piano di recupero, al fine di intervenire tempestivamente su alcuni edifici o aree, l'amministrazione comunale ha finanziato la messa in sicurezza urgente dell'edificio 30 – dei magazzini del 1920-40 – e delle linee elettriche anche di altri fabbricati, con interventi puntuali di adeguamento funzionale e normativo. In particolare, nell'edificio 30 è previsto il consolidamento della copertura con la completa o parziale sostituzione degli elementi degrading, realizzando protesi lignee connesse alle membrane esistenti, per quelli compressi, ed elementi di rinforzo laterali (*fettonature*) in corrispondenza degli appoggi sulle doppie membrane tese della catena. Sarà completato dal rifacimento delle linee di gronda e dal 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 di tre edifici (1, 56 e 53) per realizzare un Centro studi per la valorizzazione delle architetture militari e dei sistemi difensivi a Forte Marghera. In particolare, questo primo stralcio riguarda l'edificio 1, un corpo cinquecentesco, posto sul sedime del vecchio percorso del fiume Marzenego. È 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 mante-

nimento dell'attuale assetto strutturale mediante la conservazione dei muri portanti esistenti e delle membrature lignee di copertura (capriate, diagonali e arcarecci). L'edificio verrà adeguato alle nuove funzioni con la revisione dell'impianto distributivo interno: demolizione di alcune tramezze a sud, della pavimentazione in pvc recuperando il più possibile le pavimentazioni di marmette sottostanti e costruendone di nuove con formato e aspetto simili a quelle esistenti. Verranno realizzati nuovi controsoffitti solo nel corridoio e nei servizi igienici. Gli intonaci verranno recuperati, ove possibile, ripristinando le lacune con malta simile per composizione, granulometria e colore agli intonaci esistenti. I serramenti saranno sostituiti. Tutti gli impianti verranno completamente rifatti (elettrico, idraulico, fognario compresa fossa settica, di climatizzazione).

- **Forte Marghera centro studi, stralcio 1 lotto 2** il progetto integra il precedente stralcio 1 approfondendo il tema della fruibilità dell'edificio 1, in particolare per ciò che attiene l'accessibilità all'utenza con disabilità. Ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, trattandosi di edificio contenente attività aperte al pubblico, si è valutato necessario realizzare un ascensore esterno, un corpo a torre monolitico, di forma elementare, indipendente dall'edificio storico e ad esso accostato solo per la minima funzionalità dell'accesso. Per ridurlo al minimo il volume della torre, tutti i terminali impiantistici a servizio dell'edificio (che nella prima ipotesi erano collocati in fianco alla torre), sono stati posizionati in un locale tecnico ricavato all'interno dell'edificio stesso, in fianco ai servizi igienici. Di conseguenza si è reso necessaria variare, rispetto allo stralcio 1 lotto 1, l'articolazione di bagni e antibagni.
- **Forte Marghera centro studi, stralcio 2** il progetto interessa l'edificio 53, destinato ad accogliere laboratori, centro plastici e restituzioni, aule didattiche, sale polifunzionali, uffici, front-office, servizi. Verrà eseguito un intervento di consolidamento delle murature esterne mentre per quelle interne si prevede lo spessoramento, per le parti particolarmente sottili, e il rivestimento con contropareti in cartongesso, per la collocazione e la distribuzione degli impianti idrici ed elettrici. Il manto di copertura in coppi verrà recuperato dove possibile. Le travature saranno a vista nelle sale principali, così come gli impianti meccanici di climatizzazione e di illuminazione. I pavimenti saranno di tipo industriale. Le forometrie verranno modificate nel prospetto nord-ovest per garantire le condizioni aeroilluminanti e favorire l'apporto naturale per sale e aule. Le porte e le finestre andranno sostituite.
- **Ex Conterie fabbricato A** la necessità di provvedere alla bonifica del lotto di terreno compreso tra le due ciminiere prima di realizzare le opere di fondazione del blocco 8 e di costruire il nuovo impianto di depurazione (opere elettromeccaniche e locale tecnico) a servizio dell'edificio in fase di costruzione e dell'intera area, per consentire l'abitabilità degli alloggi, ha reso necessario redigere una perizia suppletiva e di variante. Nel progetto di variante sono state inoltre apportate alcune lievi modifiche agli impianti tecnici (idrosanitario, termico ed elettrico) per perfezionarne il funzionamento, ottimizzarne le prestazioni e migliorare la funzionalità dell'opera. È stato aggiornato il sistema fognario di smaltimento dei reflui con l'inserimento di vasche condensa-grassi (approvate dalla direzione Ambiente del Comune di Venezia) e, infine, si è ritenuto opportuno adeguare quattro alloggi ubicati a piano terra per renderli accessibili anche a persone diversamente abili e facilmente adattabili alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- **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 8 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'effettiva preservazione del carattere industriale dell'involucro edilizio.

- **Ex Conterie a Murano, lotto 3 bonifiche** è la variante al progetto definitivo per l'ultimo lotto di completamento della bonifica dell'area delle ex Conterie, da realizzare contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria. Le modifiche si sono rese necessarie sia a causa della riduzione della disponibilità economica per l'esecuzione degli interventi a carico della pubblica amministrazione, sia per l'impossibilità di intervenire in alcune aree interessate da problematiche statiche e di accessibilità da parte di mezzi d'opera. 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. La soluzione progettuale, proposta nella variante, prevede una diversa tecnologia di intervento e diversi volumi di scavo: esclude 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 – consente 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. L'accettabilità dei valori di concentrazione residui è stata determinata in base all'applicazione di una metodologia di analisi di rischio redatta secondo i criteri dell'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale.

Contestualmente si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Al fine di ottimizzare le attività di scavo e di rinterro, sarà infatti realizzata la posa dei sottoservizi contemporaneamente alle opere di scavo previste dalla bonifica in modo da concentrare le attività di asporto dei materiali e di ottenere risparmi economici e temporali.

I terreni derivanti dalle operazioni di bonifica e dallo scavo dei sottoservizi verranno portati in discariche autorizzate e gestiti come rifiuti con codice Cer 17 05 04 terra e rocce.

- **Ex Conterie a Murano, opere di urbanizzazione** si tratta del progetto delle opere di urbanizzazione che interessa tutta l'area delle ex Conterie, da realizzarsi contestualmente all'ultimo lotto delle opere di bonifica sopra descritto.

Comprende la realizzazione delle reti di fognatura nera, dell'impianto di depurazione, delle reti di raccolta delle acque meteoriche, dell'impianto di illuminazione pubblica e di tutti i sottoservizi (acquedotto, gas, energia elettrica e relative cabine, telefonica e cablaggio).

Le pavimentazioni saranno in lastre di porfido a giunto unito e si procederà alle sistemazioni delle aree a verde. Sono escluse, invece, le opere di arredo urbano.

■ **TABELLA 3**

Attività di progettazione nel 2014, infrastrutture ed edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	progettazione	preliminare	definitiva	esecutiva	importi
PP.00671	ponete San Cristoforo	interna			giugno	89
PA.00683	rio terà dei Pensieri	interna			marzo	1.155
	<b>totale interventi puntuali</b>				<b>2</b>	<b>1.244</b>
IG.00520	gestione collettore Pellestrina 2012	interna		luglio		367
PA.00518	Lido fognatura lotto 7	interna			marzo	433
PA.00485	Santa Maria Elisabetta opere arredo urbano	interna			aprile	6.195
PA.00684	via dei Petroli e via Righi messa in sicurezza	interna		novembre		5.350
	<b>totale altri interventi</b>			<b>2</b>	<b>2</b>	<b>12.345</b>
	<b>totale infrastrutture</b>			<b>2</b>	<b>4</b>	
RS.00696	scuole Duca D'Aosta e Gallina manutenzione	interna		maggio		674
	<b>totale restauro scuole</b>	<b>1</b>		<b>1</b>		
RC.00688	Forte Marghera messa in sicurezza	int/est			novembre	310
RC.00692	Forte Marghera centro studi, stralcio 1 lotto 1	interna	mag-ago	giugno		93
RC.00694	Forte Marghera centro studi, stralcio 1 lotto 2	interna	mag-ago			357
RC.00700	Forte Marghera centro studi, stralcio 2	interna	mag-ago			935
RC.00777	Ex Conterie fabbricato A	interna			luglio	5.917
RC.00577	Ex Conterie fabbricato B – revisione architettonico	interna		marzo		5.649
RC.00601	Ex Conterie bonifica lotto 3 – revisione	interna		maggio		1.980
RC.00633	Ex Conterie opere di urbanizzazione lotto 3 – revisione	interna		luglio		1.621
	<b>totale interventi di recupero</b>		<b>3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>16.862</b>
PA.00685	piscina Sacca Fisola manutenzione impianti	esterna			aprile	137
	<b>totale altri interventi</b>				<b>1</b>	<b>137</b>
	<b>totale edilizia</b>		<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>16.999</b>
	<b>totale infrastrutture ed edilizia</b>		<b>3</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>30.588</b>

---

# 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 oggi 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;
- le indicazioni anagrafiche e toponomastiche, 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.

Insula interviene anche sulla base di un programma di manutenzione. Tra i lavori completati nel 2014 si segnala il rifacimento di alcuni ponti nel centro storico: il ponte di Sant'Eufemia alla Giudecca, con il rifacimento delle sovrastrutture e della pavimentazione *ex novo* in pietra d'Istria e trachite; il ponte dei Tre Ponti, sul rio Novo, con la sostituzione delle sovrastrutture sagomate

per permettere l'appoggio del piano di calpestio completamente rinnovato insieme ai parapetti lignei; il ponte di Sant'Alvise sull'omonimo rio, a Cannaregio, con la sostituzione di tutte le parti lignee del ponte (pali di fondazione, travi portanti, piano di calpestio e parapetti) e delle pedate dei gradini, prima in asfalto, con trachite grigia; il ponte Zuccato (che va da fondamenta del Magazen al campiello dei Lavadori de Lana), con la sostituzione di tutti i conci lignei; il ponte del Batelo, a Cannaregio, con la sostituzione di tutte le parti lignee del ponte. È stata anche pavimentata tutta la fondamenta di San Felice, che presentava gravi sconnessioni.

A fine 2014 risultano in corso i lavori su ponte Cavallo, che collega calle larga Giacinto Gallina con campo San Giovanni e Paolo, con la ripavimentazione del piano di calpestio, e su ponte del Soccorso, sul rio dei Carmini. Consegnati i lavori – che verranno avviati nel 2015 – di ponte Storto a Castello, vitale per il collegamento di riva degli Schiavoni con l'Arsenale attraverso campo San Martino, e di ponte del Teatro a San Marco, anch'esso uno snodo fondamentale da campo San Luca verso la sede della Corte d'appello.

Da segnalare anche gli interventi al Lido relativi alla manutenzione del ponte sulla strada del cimitero di Malamocco (rifacimento del piano di calpestio, dei parapetti e della sovrastruttura pedonale lignea del ponte) e i lavori per il ripristino della funzionalità del collettore fognario e della viabilità nelle vie Vivaldi e Pigafetta.

Nel 2014 a Venezia e isole, delle 1844 segnalazioni il 52,4% riguarda le pavimentazione, il 22,6% i collettori fognari, il 3% i muri di sponda e i rii, il 6,3% i ponti, l'8,4% le opere di arredo urbano e il 7,3% altri interventi. In particolare, le segnalazioni sono state effettuate per il 52% da strutture dell'amministrazione comunale (Polizia municipale e altri uffici della direzione Lavori pubblici) e per il 48% dai cittadini, dai monitoraggi di Insula e dalle imprese affidatarie del servizio. Al 31 dicembre, risultano eseguiti 1215 interventi mentre 410 sono stati annullati in fase di sopralluogo.

#### ■ TABELLA 4A

Gestione territoriale, attività in corso nel 2014 (importi in migliaia di euro).

commessa	importo annuale lavori
gestione territoriale Venezia	1.728
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 48% da parte di soggetti privati e 52% da parte di servizi di vigilanza territoriale.

aree territoriali di competenza Insula	
Venezia nord	904
Venezia sud	564
Lido e Pellestrina	276
isole lagunari	100
<b>totale</b>	<b>1.844*</b>

## Lavori e progetti

A ottobre 2013 è stata formalizzata la convenzione pluriennale con Avm spa, società partecipata del Comune di Venezia, con il passaggio del ramo d'azienda dei lavori pubblici e di due dirigenti e quattro impiegati (un dirigente e un impiegato poi rientrati in Avm), per seguire gli interventi relativi alla mobilità inseriti nella programmazione dei lavori pubblici del Comune stesso. Tale passaggio prevede una remunerazione annuale fissa da parte di Avm per compensare i costi del personale. L'attività svolta da Insula riguarda:

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

### Lavori conclusi

- **Vallenari bis, lotto 1** assistenza al Rup e ai collaudatori per procedure frazionamento, consegna al Comune e a Veneto Strade, lavori da ultimare, allacci, relazione acclarante, aggiornamento Gelp.
- **Bicipark di via Trento a Mestre** assistenza al Rup, al direttore lavori e al Cse per esecuzione lavori, subappalti, contabilità e Durc, perizia, allacci, opere complementari, collaudo statico e tecnico-amministrativo, agibilità, consegna al Comune, aggiornamento Gelp, certificato esecuzione lavori, gare e contratti.
- **Pista ciclabile di via Padana a Mestre, lotto1** coordinamento della sicurezza e assistenza al Rup e al direttore lavori per esecuzione lavori, subappalti, contabilità e Durc, perizie, collaudo statico, certificati regolare esecuzione e relazione acclarante, nullaosta, aggiornamento Gelp, gare e contratti.
- **Pista ciclabile di via Sandro Gallo – Malamocco al Lido** coordinamento della sicurezza e assistenza al Rup e al direttore lavori per esecuzione lavori, subappalti, contabilità e Durc, perizia, pareri, consegna al Comune, certificato regolare esecuzione e relazione acclarante, aggiornamento Gelp, gare e contratti.
- **Pista ciclopedonale a Pellestrina in località Santa Maria del Mare** coordinamento sicurezza e assistenza al Rup e al direttore lavori per esecuzione lavori, subappalti, contabilità e Durc, perizia, pareri, consegna al Comune, certificati regolare esecuzione e relazione acclarante, aggiornamento Gelp, gare e contratti.
- **Parcheggio provvisorio dell'ex Umberto I a Mestre** progettazione preliminare-definitiva e assistenza al Rup, al progettista, al direttore lavori e al Cse per pareri e approvazioni, esecuzione lavori, subappalti, perizia, consegna al Comune, aggiornamento Gelp, collaudo statico, esecuzione lavori e relazione acclarante, gare e contratti.
- **Parcheggio scambiatore Trivignano A a Mestre** assistenza al Rup, al direttore lavori, al Cse e al collaudatore per approvazione esecutivo, procedure esproprie, esecuzione lavori, subappalti, pareri e nullaosta, contabilità e Durc, perizia, allacci, opere complementari, collaudo statico, certificati regolare esecuzione, relazione acclarante, consegna al Comune, aggiornamento Gelp, gare e contratti.

## Lavori in corso

- **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, gare e contratti.
- **Pista ciclabile di via Trieste a Mestre, lotti 2 e 3** assistenza al Rup, al direttore lavori e al Cse per esecuzione lavori, subappalti, contabilità e Durc, perizie, allacci, progettazione e realizzazione park provvisorio, certificati regolare esecuzione, manutenzioni preconsegna, consegna la Comune, aggiornamento Gelp, gare e contratti.
- **Messa in sicurezza di via Beccaria a Mestre** assistenza al Rup, alla direzione lavori e al Cse per il progetto definitivo, contabilità e Durc, perizie, 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, 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.

## Progetti

- **Pista ciclabile di via Altinia a Mestre** assistenza al Rup, al progettista e al direttore lavori per approvazione progetto preliminare, progetto definitivo ed esecutivo, pareri e approvazioni, convenzione, aggiornamento Gelp, gare e contratti.
- **Pista ciclabile di Tessera-Favaro, lotto 2** assistenza al Rup, al progettista e al direttore lavori per progettazione definitiva, pareri e approvazioni, esproprio e variante, aggiornamento Gelp, gare e contratti. L'intervento è attualmente in sospeso.
- **Pista ciclabile di Tessera-Favaro, lotti 3 e 4** assistenza al Rup e al progettista per progettazione preliminare e definitiva, pareri e approvazioni, aggiornamento Gelp, gare e contratti. L'intervento è attualmente in sospeso.
- **Pista ciclabile di via Martiri di Marzabotto a Mestre, lotto 3** assistenza al Rup e al progettista per progettazione preliminare, definitiva, pareri e approvazioni, aggiornamento Gelp. L'intervento è attualmente in sospeso.
- **Pista ciclabile di via Martiri di Marzabotto a Mestre, lotto 4** assistenza al Rup per aggiornamento Gelp. L'intervento è attualmente in sospeso.
- **Pista ciclabile di via Zanotto e ponte sul Marzenego a Mestre** studio di fattibilità e assistenza al Rup e al progettista per approvazione preliminare, progetto definitivo, pareri e approvazioni, aggiornamento Gelp. L'intervento è attualmente in sospeso.
- **Pista ciclabile di via Padana a Mestre, lotto 2** assistenza al Rup e al progettista per approvazione preliminare, progetto definitivo, pareri e approvazioni, procedure espropriative, aggiornamento Gelp, gare e contratti.
- **Pista ciclabile del Terraglio a Mestre, lotto 3** Rup e assistestenza alla progettazione definitiva. L'intervento è attualmente sospeso.
- **Pista ciclabile sull'ex tracciato ferroviario Valsugana a Mestre** progettazione definitiva ed esecutiva. L'intervento è attualmente sospeso.
- **Pista ciclabile nel parcheggio provvisorio dell'ex Umberto I a Mestre** progettazione preliminare e assistenza al Rup e al progettista per pareri, aggiornamento Gelp, gare e contratti. L'intervento è attualmente sospeso.
- **Pista ciclabile del bosco di Campalto** completata la progettazione esecutiva e avvio redazione degli atti patrimoniali per le procedure di gara.
- **Pista ciclopedonale a Pellestrina da località Portosecco all'ex cantiere De Poli** Rup e progettazione preliminare-definitiva, assistenza per pareri e approvazioni, aggiornamento Gelp, gare e contratti. L'intervento è attualmente in sospeso.

- **Vallenari bis, lotto 2** assistenza al Rup per progetto esecutivo, approvazioni, procedure espropriative, ricorso, contratto, aggiornamento Gelp.
- **Parcheggio scambiatore Castellana B a Mestre** assistenza al Rup, al progettista e al direttore lavori per progetto definitivo, pareri e approvazioni, aggiornamento Gelp, gare e contratti.
- **Parcheggio scambiatore Terraglio B a Mestre** assistenza al Rup, al progettista e al direttore lavori per progetto definitivo, pareri e approvazioni, aggiornamento Gelp, gare e contratti.

---

## Manutenzioni

La gestione delle piste ciclabili ormai ultimate e utilizzate comporta una necessaria attività di manutenzione. Nel 2014 sono state realizzate:

- **Manutenzione della pista ciclabile di via Comelico** assistenza al Rup, al progettista, al direttore lavori e al Cse per progettazione preliminare-definitiva, pareri e approvazioni, esecuzione lavori, subappalti, gare e contratti.
- **Manutenzione di elementi di arredo urbano in via Beccaria** assistenza al Rup, al progettista, al direttore lavori e al Cse per progettazione preliminare-definitiva, approvazioni, esecuzione lavori, subappalti, perizia, consegna al Comune, aggiornamento Gelp, gare e contratti.

Sviluppato anche il progetto, ma non le opere, per:

- **Manutenzione delle piste ciclabili esistenti** assistenza al Rup, al progettista e al direttore lavori per progettazione preliminare-definitiva, pareri e approvazioni, aggiornamento Gelp, gare e contratti. L'intervento è attualmente in sospenso.

# 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, efficientamento energetico** l'intervento mira a un efficace miglioramento delle prestazioni relative al consumo energetico, rispondendo all'esigenza dell'utenza – in termini di corretto godimento del bene locato – di aumentare il comfort ambientale negli alloggi e il benessere termo-igrometrico. I lavori prevedono l'installazione di pannelli isolanti su tutto l'involucro esterno dei condomini, con finitura cementizia e nuova tinteggiatura, un sistema che consentirà di eliminare numerosi casi di formazione di condensa sulle pareti interne degli alloggi nel periodo invernale, che causano il proliferare di muffe con conseguente disagio abitativo. Contemporaneamente, verranno rimosse le tubazioni di rete gas attualmente poste sulle facciate (non possono essere celate sotto il nuovo cappotto) e con l'occasione spostati i contatori, oggi alloggiati nelle cucine, su una nuova batteria esterna al piano terra. L'esecuzione dei lavori, inoltre, richiede la rimozione delle controfinestre e delle verande su loggia/poggiolo in alluminio anodizzato, installate abusivamente, e delle unità esterne dei condizionatori (che con l'occasione verranno poi riordinate), delle antenne paraboliche su facciata e ringhiera del poggiolo, dei ganci per le corde degli stendibiancheria, delle tende da sole esterne ancorate a facciata.

I lavori sono articolati in due lotti e, all'interno di questi, in più fasi. Il lotto 1 comprende: via della Rinascita 120, 122, 124, 126, 128-130; via Orione 25, 27, 29, 31, 33, 35; via del Lavoratore 28, 30, 32, 36, 38, 40; via Correnti 7-9, 11-13, 15. Il lotto 2 comprende: via della Rinascita 150-152, 151, 153, 154, 155, 157-157/A, 159-159/A, 161-161/A, 163-163/A, 165, 167, 169, 171, 173.

### ■ TABELLA 5A

Cantieri in corso nel 2014, settore residenza pubblica (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2014
PB.00674	Marghera porta sud efficientamento energetico	2.515	novembre 2014	settembre 2016	5

## Progetti

- **Marghera porta sud, recupero alloggi** si tratta del progetto definitivo, comprensivo di preliminare, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria all'interno di alloggi di proprietà del Comune di Venezia, vuoti e locati.

Nella maggior parte dei casi gli alloggi non presentano problematiche strutturali e la rimessa a reddito – al fine di una nuova locazione – è rivolta all'esecuzione di opere impiantistiche associate a lavori di tipo edile; contemporaneamente, dove necessario, si procede anche alla redistribuzione degli spazi interni trattandosi di fabbricati costruiti negli anni quarantacinquanta, le cui caratteristiche costruttive sono, in prevalenza, murature in mattoni (pieni o bimattoni forati), solai in laterocemento, divisori in laterizio.

Le attività più ricorrenti riguardano servizi igienici e impianti termoidraulici (totale rifacimento, adeguamento bagno per disabile, sostituzione di cassette di risciacquo, sostituzione o riparazione di tubazioni, realizzazione o rifacimento di impianti termici o di linee adduzione acqua e gas, sostituzione di caldaie, di bollitori elettrici o a gas, di radiatori, verifica e attestazione rispondenza alla normativa vigente), impianti elettrici (rifacimento totale o parziale, adeguamento alla normativa vigente, sostituzione di interruttori di sicurezza), interventi murari (rifacimento di porzioni di murature degradate o lesionate, realizzazione opere in cartongesso), pavimenti e rivestimenti (rifacimento totale o riparazione), serramenti e infissi (sostituzione di finestre o portefinestre, oscuri, tapparelle, porte interne, portoncini d'ingresso, basculanti garage), opere in ferro (rifacimento o riparazione di ringhiere, cancelli e portoncini), bonifica, rimozione e smaltimento amianto, disinfestazione locali, sgombero e smaltimento mobili o suppellettili.

- **Manutenzione residenza a Mestre e terraferma** si tratta del progetto, da attuare nel 2014, 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*.

- **TABELLA 5B**

Attività di progettazione nel 2014, settore residenza pubblica (importi in migliaia di euro).

\* Non finanziata.

numero	commessa	progettazione	preliminare	definitiva	esecutiva/	importi
PB.00691	Marghera porta sud recupero alloggi	interna		dicembre		2.220
DB.00701	manutenzione diffusa Mestre terraferma 2014*	interna		ottobre		720
	<b>totale residenza pubblica</b>			<b>2</b>		

## 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. Nel secondo quadrimestre del 2012, l'attività sembrava poter riprendere in maniera strutturata, ma a maggio 2013 le difficoltà del bilancio comunale hanno portato nuovamente a una riduzione dei finanziamenti dedicati. A maggio 2014 è stato esaurito il finanziamento per Mestre e terraferma, fatto immediatamente segnalato al Municipio, contestualmente alla decisione di anticipare le somme per far fronte almeno agli interventi urgenti e

improrogabili che potessero avere ricadute sulla pubblica e privata incolumità (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). Nei mesi successivi, si sono accumulate richieste d'intervento da parte degli inquilini, come segnalato a settembre in un incontro con il subcommissario Manno, per circa un milione di euro. Sulla base dell'impegno a reperire il finanziamento necessario, da ottobre 2014 la società ha avviato i lavori per risolvere tali situazioni che comprendevano, ad esempio, infiltrazioni meteoriche o idrauliche importanti, sostituzioni caldaie, servizi igienici da rifare. Ad oggi la società resta in attesa dell'erogazione del finanziamento.

Complessivamente, nel 2014 sono stati realizzati 696 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 58 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito: a Venezia e nelle isole, sono stati eseguiti 419 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 44 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito; a Mestre sono stati eseguiti 277 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 14 alloggi per la successiva rimessa a reddito.

#### ■ TABELLA 5C

Attività di manutenzione realizzate dal 2009 al 2014, settore residenza pubblica (importi spesi in migliaia di euro).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009-14
<b>Venezia</b>							
guasti e manutenzioni urgenti	520	366	178	220	202	418	1.904
rimesse a reddito	56	59	16	55	65	44	295
manut. programmate	0	0	0	0	0	1	1
<b>totale</b>	<b>576</b>	<b>425</b>	<b>194</b>	<b>275</b>	<b>267</b>	<b>463</b>	<b>2.200</b>
<b>Mestre</b>							
guasti e manutenzioni urgenti	490	430	189	155	229	274	1.767
rimesse a reddito	44	45	15	15	47	14	180
manut. programmate	5	4	2	0	0	3	14
<b>totale</b>	<b>539</b>	<b>479</b>	<b>206</b>	<b>170</b>	<b>276</b>	<b>291</b>	<b>1.961</b>
<b>Venezia e Mestre</b>							
guasti e manutenzioni urgenti	1010	796	367	375	431	692	3.671
rimesse a reddito	100	104	31	70	112	58	475
manut. programmate	5	4	2	0	0	4	15
<b>totale</b>	<b>1115</b>	<b>904</b>	<b>400</b>	<b>445</b>	<b>543</b>	<b>754</b>	<b>4.161</b>

#### ■ TABELLA 5D

Attività di manutenzione concluse e in corso nel 2014, 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 31.12.2014
<b>manutenzione residenza</b>					
PB.00603	manutenz. programmata BC Mestre terraferma 2011	286	maggio 2012	marzo 2014	100
PS.00533	manutenz. programmata LS Venezia 2007	1.534	ottobre 2007	settembre 2014	100
PS.00604	manutenz. programmata LS Venezia 2011	453	maggio 2012	giugno 2015	79
PS.00641	manutenz. programmata LS Venezia 2010 stralcio 2	351	maggio 2012	settembre 2015	71
DB.00605	manutenz. diffusa BC Mestre terraferma 2011	513	giugno 2012	giugno 2015	92
DB.00628	manutenz. diffusa BC Mestre terraferma 2012	790	ottobre 2013	aprile 2015	99
DB.00663	manutenz. diffusa BC Mestre terraferma 2012 rifinanz.	137	luglio 2013	giugno 2015	80
DB.00701	manutenzione diffusa Mestre terraferma 2014*	732	ottobre 2014	luglio 2015	46
DS.00606	manutenz. diffusa LS Venezia 2011	707	giugno 2012	aprile 2015	95
DS.00664	manutenz. diffusa LS Venezia 2011	182	agosto 2013	giugno 2015	74
DS.00689	manutenz. diffusa LC Venezia	2.050	ottobre 2013	settembre 2015	70

## 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 2014, per i 4885 nuclei familiari con contratto di locazione, si è provveduto al censimento e all'accertamento annuale dei redditi 2013 per la determinazione del canone di locazione 2015.

Sono stati registrati 136 contratti di locazione, effettuate 89 risoluzioni e 66 vulture, 19 nuove stipule e 64 rinnovi contrattuali per alloggi Uppi, 1557 ricalcoli dell'affitto. Sono state effettuate 76 operazioni di consegna alloggi, 142 restituzioni (con l'ausilio dei tecnici operanti nell'ufficio Manutenzione edilizia residenziale), elaborate 106 disponibilità di alloggi, con tutte le attività connesse (rilevazione dello stato dell'alloggio, verifica della chiusura delle utenze, revisione dei parametri dell'equo canone a seguito di intervento di manutenzione ecc.).

A novembre 2014 nell'ambito del recupero dei fitti non pagati degli anni 2009-11, sono state rinotificate 261 raccomandate per la formale costituzione in mora e la formale interruzione dei termini di prescrizione per complessivi 996 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 sta strutturando 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 di più sta diventando un problema per l'amministrazione comunale, costretta in quanto proprietaria – così come previsto dal codice civile – a coprire le situazioni di mancato pagamento. Complessivamente, oggi il settore presidia le attività di:

- rappresentante di Insula in qualità di amministratore di condominio. Attualmente, sono 37 i condomini amministrati direttamente da Insula (circa 659 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 263 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 130 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 i 98 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 5540 alloggi della residenza pubblica del Comune di Venezia (compresi gli alloggi ex Demanio), sia per i 250 immobili di proprietà di altro ente.

Nel 2014 tale attività ha comportato l'invio mensile rispettivamente di 5200 e 210 bollettini di pagamento e conseguenti incassi nell'anno per 8 milioni di euro e 1,3 milioni di euro.

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

---

## Gestione incubatori d'impresa

Si è conclusa il 30 giugno 2014 la gestione amministrativa, tecnica e di servizio portierato degli immobili ex Herion ed ex Cnomv, attività affidata a Insula con delibera di Giunta comunale 232 del 7 giugno 2013 e atto aggiuntivo rep. n. 17074 del 25 giugno. Tale affidamento comprendeva:

- la predisposizione e sottoscrizione in nome e per conto dei contratti di concessione. Attivata a settembre con la sottoscrizione di procura notarile da parte del direttore della direzione Patrimonio e casa, ha portato alla gestione di un solo caso di aggiudicatario di un lotto all'ex Cnomv);
- la gestione dei contratti e degli incassi dei canoni di concessione in uso. Attivata a settembre, rispetto ai 92 mila euro previsti, ne risultano incassati 51 mila;
- la gestione ordinaria degli impianti a servizio strutture. Attivata da novembre, con tale gestione sono state risolte alcune delle anomalie rilevate, riconducibili all'attività di manutenzione straordinaria, comunicate alla direzione Lavori pubblici. Contemporaneamente, sono stati redatti tre attestati di prestazione energetica, per consentire la stipula e registrazione delle concessioni di locazione, e sono stati affidati altri due interventi, per lo sfalcio del verde e per la verifica periodica dell'impianto di terra/cabina connessione in media tensione per il mantenimento della certificazione all'erogazione energia elettrica dell'ex Herion. Complessivamente, sono state eseguite attività per circa 15 mila euro;
- la manutenzione programmata e straordinaria di impianti e immobili. A seguito della relazione del dicembre 2013 e della riunione del marzo 2014, sono stati affidati i lavori di ripristino dei gruppi di spinta antincendio, di sostituzione di tre gruppi statici di continuità Ups (due all'ex Herion e uno all'ex Cnomv) e di pompe e vasi espansione autoclave all'ex Cnomv. Sono state eseguite attività per un importo totale di 25 mila euro;

- la gestione del front-office/portierato (da settembre 2013 fino al 30 giugno 2014 con un addetto presente 5 ore al giorno, dal lunedì al venerdì);
- la collaborazione con il Comune per attività di comunicazione (svolta da luglio 2013).

---

## 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 della durata di 31 ore, 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 (in particolare l'applicativo *Info-keeper condoni edilizi*) e aver disposto l'assetto definitivo degli uffici dedicati all'attività stessa.

Dall'avvio del servizio al 31 dicembre 2014, i condoni presi in carico da Insula sono stati 1539. Di questi, ne sono stati definiti 961: 760 con provvedimenti di rilascio autorizzazione/concessione, 117 con provvedimenti di diniego e 84 con provvedimenti di archiviazione.

Il 30 gennaio 2015 il Comune di Venezia ha formalizzato alla società che l'attività di istruttoria tecnica per il rilascio dei provvedimenti di condono edilizio sarà reinternalizzata dall'1 aprile 2015. 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 rientrerà, quindi, fra quelle della direzione Sportello unico ed edilizia del Comune.

---

## Gestione sottosuolo

Nel 2014, 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, manutenzione straordinaria del pontile di calle del Ridotto (verso calle Vallaresso) a San Marco, rio terà dei Pensieri, gestione territoriale a Venezia.

In tali ambiti, si è provveduto a mantenere i rapporti con gli enti gestori dei sottoservizi, con l'obiettivo di risolvere alcune interferenze e per 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.

Per tutti i cantieri è stata svolta una campagna di informazione per ottenere le conferme o le eventuali revisioni delle indicazioni d'intervento raccolte nelle diverse fasi di progettazione. In generale, nel 2014 sono proseguite le attività legate alla sostituzione delle tubazioni del gas in centro storico, come imposto dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas (tra i 93 gli interventi richiesti da Italgas nel 2014, 7 hanno riguardato importanti sostituzioni con un'estensione dichiarata di 4068 m di rete).

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio degli interventi "estesi" previsti da parte degli enti gestori, 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.

Attività di supporto alle concessioni per il suolo e sottosuolo a Venezia e isole  
Il contratto di servizio sottoscritto il 18 settembre 2014 (rep. spec. 17657), all'art. 2, comma 3, prevede che Insula dia il supporto all'amministrazione comunale nella gestione delle concessioni alle manomissioni di suolo e sottosuolo, dal 2014 fino al 2018.

L'ufficio Gestione sottosuolo ha perciò proseguito – con apposita regolamentazione – l'attività che già svolgeva precedentemente di monitoraggio degli interventi di manomissione del suolo pubblico nel centro storico e nelle isole della laguna.

Insula, con la collaborazione dei Sistemi informativi di Veritas, ha predisposto un sistema informativo georeferenziato (previsto all'art. 2, comma 3), integrando la preesistente piattaforma Mimuv con il livello *manomissioni*. Dopo un periodo di test e ottenuto l'assenso del servizio Viabilità e infrastrutture del Comune di Venezia, a novembre 2014 è stato pubblicato in internet rendendolo consultabile dai soggetti accreditati (tecnici di Insula, del Comune e delle Municipalità di Venezia e isole).

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 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.

Per l'individuazione delle modalità di relazione tra gli uffici preposti alla gestione dei procedimenti, di cui al *Regolamento per la manomissione del suolo e sottosuolo* comunale (approvato con delibera di Consiglio comunale 63/2013 e modificato con delibera 15/2014), sono stati sottoscritti i *Disciplinari tecnici di funzionamento* tra Insula spa e i settori tecnici della Municipalità di Venezia, Murano e Burano (28 maggio 2014) e della Municipalità di Lido Pellestrina (20 giugno 2014). Della ritardata sottoscrizione dei *Disciplinari tecnici di funzionamento* (fine primo semestre) e della sottoscrizione del contratto di servizio (settembre) ne hanno conseguentemente risentito i tempi per la conclusione dei procedimenti sulle istanze presentate al Comune.

Il consuntivo al 31 dicembre 2014 dell'attività svolta dall'ufficio Gestione sottosuolo (art. 5 dei *Disciplinari tecnici di funzionamento*) è di 578 interventi regolarmente registrati (ai sensi dell'art. 3, comma 2 del *Regolamento*), suddivisi tra richieste di concessioni (art. 3, comma 2, lettera a) e istanze Scia per interventi minori (art. 3, comma 2, lettera b).

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. Il fatto è stato segnalato al Comune, con proposta di inviare un richiamo alle imprese per il pieno rispetto del *Regolamento*. Nel frattempo, Insula ha comunque effettuato una verifica a campione nel centro storico di Venezia e nelle isole di Venezia, annotando le condizioni del suolo rilevate.

---

## 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.

Si tratta di una strategia che ha trovato corrispondenza nel successivo atto di indirizzo del 14 giugno 2013, emanato dalla Giunta comunale con l'obiettivo di ottimizzare le risorse e le specifiche competenze maturate dalle singole società controllate.

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

### Avm – Azienda veneziana mobilità

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

### 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 di invarianza idraulica.

Nel dettaglio, Insula fornirà attività specialistiche di direzioni lavori e operativa, di ispezione di cantiere e di sicurezza in fase di esecuzione dei lavori nell'ambito del cantiere i cui lavori sono stati avviati a gennaio 2015.

### Ivssp – Istituzione veneziana servizi sociali alla persona

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.

### Pmv

Si tratta di una collaborazione che prosegue dal 2011. In particolare, nel 2014 è stata fornita la consulenza per la predisposizione dei bandi di gara ed è stata eseguita la progettazione esecutiva del raddoppio del pontile di Rialto.

### 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 costituito da Cygnus, Lybra, Auriga, Antares, Pegaso, Pleiadi, porta dell'Innovazione, torre Hammon oltre alle pertinenze comuni (strade, parcheggi, aree verdi).

I servizi tecnici hanno l'obiettivo di valutare la possibilità di frazionamento degli immobili per massimizzare la valorizzazione delle parti da destinare alla vendita, con consulenze tecnico-urbanistiche e impiantistiche. Attualmente, è in corso la verifica della documentazione esistente a cui seguirà l'eventuale integrazione dei dati mancanti. Sulla base dello stato di fatto aggiorna-

to, si procederà a realizzare uno studio con lo scopo di produrre una o più ipotesi di frazionamento degli edifici in più unità immobiliari, indicativamente in una o due unità per piano, autonome dal punto di vista distributivo e impiantistico, da destinare alla vendita.

Inoltre, sarà effettuata una ricognizione delle possibilità di eventuali sviluppi futuri o di trasformazioni, quali l'ipotesi di modifica delle destinazioni d'uso. A questa si accompagna lo studio degli attuali impianti e reti tecnologiche, per individuare le eventuali modifiche necessarie.

I servizi amministrativo-legali consistono, invece, nell'affiancare gli uffici di Vega per individuare le migliori forniture possibili, in un'ottica di ottimizzazione della spesa pubblica. Inoltre, è prevista la predisposizione dei regolamenti di condominio e di super-condominio per le parti comuni e un servizio di amministrazione condominiale, con predisposizione delle tabelle millesimali.

## 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.

## 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;
- la progettazione definitiva, comprensiva di preliminare, di una serie d'interventi per migliorare la funzionalità dell'impianto di depurazione nell'area ex San Marco a Cannaregio (*revamping* della sezione di pretrattamento liquami e della sezione Mbr);
- 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.

A Insula, sono state inoltre affidate le seguenti attività che – appena avviate – si svolgeranno prevalentemente nel 2015:

- 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;
- 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 presso il cimitero di Marghera e, conseguentemente, nel 2015 verranno svolte le attività di direzione lavori e coordinamento della sicurezza in esecuzione.

---

## 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 che sia formalizzato l'incarico.

### Gara per gestione rete gas

Entro novembre 2015, il Comune di Venezia dovrà indire la gara per la concessione della rete di distribuzione del gas. Si tratta dell'ambito Venezia 1 (come definito dal Ministero dello sviluppo economico) che, oltre alla capofila Venezia, comprende altri sette comuni: Caorle, Cavarzere, Chioggia, Cona, Cavallino Treporti, Eraclea, Jesolo. La rete si estende per 1816 km con 207.145 punti di riconsegna. Insula fornisce al Comune di Venezia il supporto tecnico e, in particolare, ha il compito di elaborare:

- 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 economica 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 2014 sono state completate la raccolta e l'analisi dei dati degli attuali gestori e l'analisi degli attuali contratti di concessione per la distribuzione del gas e degli eventuali atti integrativi. Tali attività hanno visto Insula muoversi nel territorio degli otto comuni e negli uffici tecnici degli stessi per verificare e validare il materiale fornito dai gestori.

## 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 il 12 febbraio 2015 e, attualmente, il Comune sta redigendo la graduatoria con l'attribuzione dei corretti punteggi, successivamente alla quale Insula proseguirà con i rogiti notarili per la compravendita degli alloggi. Contemporaneamente, la società sta gestendo gli aspetti tecnici relativi agli allacciamenti delle utenze.

## 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.

In ogni caso, 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. In quest'ambito, la società si occupa delle misure e della contabilità, dell'assistenza alla direzione lavori e del coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.

## Rup per il Comune

Si tratta dell'attività di Rup svolta nell'ambito di due interventi, appaltati dal Comune di Venezia per la bonifica dell'area delle Vaschette a Marghera e delle bonifica ex cave Casarin in viale Don Sturzo a Mestre.

# Altri servizi generali

## Appalti

L'attività di appalto descritta comprende le gare avviate e assegnate nel 2014 e quelle attualmente in corso di assegnazione oltre alla riassegnazione di un appalto, avvenuta nel 2014.

### Gare di appalto lavori, servizi e forniture

Nel corso del 2014 sono state avviate 25 procedure, di cui 24 di lavori e una di servizi, ai sensi del dlgs 12 aprile 2006, n. 163 – *Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture* – per un totale di circa 10.357 migliaia di euro.

A seguito della liquidazione coatta amministrativa dell'aggiudicataria, è stata riassegnata al concorrente che seguiva in graduatoria la procedura a evidenza europea per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e arredo urbano a Santa Maria Elisabetta e lungo il Gran Viale al Lido di Venezia, per un importo di 4.608 migliaia di euro.

Nel 2014 sono state avviate e assegnate 3 procedure a evidenza pubblica, di importo superiore a un milione di euro, per la riqualificazione di rio terà dei Pensieri e per i due lotti per il recupero degli immobili residenziali Erp a Marghera porta sud.

Sono state inoltre avviate 3 procedure a evidenza pubblica, di importo inferiore a un milione di euro, per l'affidamento del rifacimento del campo da calcio a Sacca Fisola e di manutenzione diffusa dell'edilizia sportiva a Venezia e isole, assegnate nel 2014, e per il lotto 7 della riabilitazione della rete esistente del Lido, assegnato nel mese di febbraio 2015.

Si è ricorso alla procedura negoziata preceduta da gara, senza previa pubblicazione del bando, per 18 appalti di lavori di importo inferiore a 500.000 euro, 2 appalti di lavori di importo superiore a 500.000 euro (art. 122, comma 7 del *Codice*) e un appalto di servizi di importo superiore a 40.000, previa manifestazione di interesse, per l'affidamento di un servizio di assistenza tecnico-amministrativa e legale a Insula nell'ambito delle attività espletate, per conto del Comune di Venezia, per il buon esito della gara di affidamento della distribuzione del gas dell'Atem Venezia 1 – laguna veneta, affidato nel mese di febbraio 2015.

Nel 2014 sono stati affidati direttamente, ai sensi dell'art. 125 del *Codice*, nel rispetto del principio di rotazione, incarichi di servizi e di lavori di importo inferiore a 40.000 euro e 3 incarichi di lavori di importo superiore a 40.000 euro; tutti gli affidamenti diretti sono effettuati a operatori economici individuati negli elenchi formati da Insula a seguito di avviso pubblico o a soggetti in possesso dei requisiti necessari per l'esecuzione, previa richiesta di offerte.

Insula dal 2013 svolge attività di *service* per Avm spa. Nel 2014, Insula ha gestito la gara a evidenza pubblica per la passerella ciclabile sul ponte della Libertà in tutte le sue fasi, dalla predisposizione della documentazione di gara alla gestione dei subappalti; inoltre, ha predisposto una procedura negoziata, redatto 10 contratti di appalto e gestito 14 richieste di subappalto, dalla verifica della documentazione e dei requisiti alla predisposizione dell'autorizzazioni e 5 subcontratti.

Insula è inoltre coinvolta anche nel *service* alle società Venis spa e Ive srl.

**TABELLA 6A**

Attività di appalto e aggiudicazione lavori 2014, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo lavori	stato di aggiudicazione
PA.00679	ponte Storto a San Martino di Castello	ottobre 2014	ottobre 2014	125	assegnato
PA.00679	ponte Cavallo a Cannaregio	ottobre 2014	novembre 2014	68	assegnato
PP.00671	ponte San Cristoforo a San Marco	ottobre 2014	novembre 2014	88	assegnato
PA.00679	ponte del Teatro a San Marco	ottobre 2014	novembre 2014	150	assegnato
PA.00670	traghetto calle Vallaresso pontili e traghetti	novembre 2014	novembre 2014	52	assegnato
<b>totale interventi puntuali</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	<b>483</b>	
PA.00683	rio terà dei Pensieri	maggio 2014	luglio 2014	1.154	assegnato
PA.00475	interventi Eba a Burano	gennaio 2014	febbraio 2014	365	assegnato
PA.00654	lungomari D'Annunzio e Marconi manutenzione	marzo 2014	aprile 2014	451	assegnato
PA.00518	Lido fognatura lotto 7	novembre 2014	–	–	in corso
PA.00678	gestione territoriale isole lagunari	marzo 2014	aprile 2014	265	assegnato
PA.00679	gestione territoriale Venezia nord	aprile 2014	aprile 2014	885	assegnato
PA.00680	gestione territoriale Venezia sud	aprile 2014	aprile 2014	806	assegnato
PA.00681	gestione territoriale Pellestrina e Lido	aprile 2014	aprile 2014	508	assegnato
XD.05054	ponte galleggiante	maggio 2014	giugno 2014	293	assegnato
PA.00485	Santa Maria Elisabetta opere di urbanizzazione	riassegnazione	ottobre 2014	4.608	assegnato
<b>totale altri interventi</b>		<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9.335</b>	
<b>totale settore infrastrutture e viabilità</b>		<b>15</b>	<b>14</b>	<b>9.818</b>	

**TABELLA 6B**

Attività di appalto e aggiudicazione lavori 2014, settore edilizia (importi in migliaia di euro).

Numero	Commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo lavori	stato di aggiudicazione
PS.00641	Marghera porta sud sostituzione infissi	agosto 2014	ottobre 2014	192	assegnato
PS.00641	Marghera porta sud impianti elettrici	agosto 2014	ottobre 2014	458	assegnato
PB.00674	Marghera porta sud efficientamento energetico lotto 1	settembre 2014	ottobre 2014	1.099	assegnato
PB.00674	Marghera porta sud efficientamento energetico lotto 2	settembre 2014	ottobre 2014	1.077	assegnato
RC.00688	Forte Marghera messa in sicurezza – edificio 30	novembre 2014	dicembre 2014	309	assegnato
RC.00688	Forte Marghera messa in sicurezza – edificio 1	novembre 2014	dicembre 2014	87	assegnato
<b>totale manutenzione residenza</b>		<b>6</b>	<b>6</b>	<b>3.222</b>	
PA.00696	campi da calcio Reggio ed Herrera Lido di Venezia	aprile 2014	aprile 2014	483	assegnato
PA.00685	piscina Sacca Fisola manutenzione impianti	maggio 2014	giugno 2014	154	assegnato
PA.00695	sport Sacca Fisola e Sacca San Biagio	agosto 2014	agosto 2014	383	assegnato
PA.00686	sport Venezia e isole manutenzioni diffuse	settembre 2014	ottobre 2014	282	assegnato
<b>totale manutenzioni varie</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1.302</b>	
<b>totale settore edilizia</b>		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>4.524</b>	

**TABELLA 6C**

Attività di appalto e aggiudicazione servizi e forniture nel 2014 (importi in migliaia di euro).

Numero	Commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo servizi	stato di aggiudicazione
	Atem Venezia 1 – laguna veneta distribuzione del gas	agosto 2014		190	in corso
<b>totale servizi</b>		<b>1</b>	<b>–</b>	<b>190</b>	

## Comunicazione e relazioni esterne

Il 2014 è trascorso in linea con gli ultimi due anni, con una forte contrazione della comunicazione aziendale: la mancata erogazione di finanziamenti da parte dell'amministrazione comunale – costretta a muoversi tra minori risorse, il rispetto del Patto di stabilità e gli esigui fondi destinati alla legge speciale – ha portato a limitare i costi aziendali a quelli necessari al suo funzionamento. Perciò, anche quest'anno non si è dato corso a nuovi progetti, anche di carattere culturale, per la divulgazione delle conoscenze sulla manutenzione urbana e sulla salvaguardia.

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

Ancora oggi, Insula intende perseguire con forza il proprio mandato, consapevole di gestire un processo fondamentale per Venezia: tempi certi, qualità d'esecuzione, miglior utilizzo delle risorse economiche e fisiche rimangono i tre presupposti che la società vuole sempre validi per contraddistinguere il proprio modo di operare.

### Le attività

Come ormai da alcuni anni, nel 2014 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 1.210 pagine, con circa 180 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 2014 è stato curato:

- l'aggiornamento della *home* del sito;
- la pubblicazione di una nuova sezione dedicata alle *news appalti*;
- l'aggiornamento della *sezione amministrazione trasparente* 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, sul catalogo di dati, metadati e banche dati, 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, organizzazione aziendale, competenze, risultati, gestione sottosuolo, gestione territoriale);
- la pubblicazione delle schede sui lavori in corso e conclusi nei settori edilizia e infrastrutture urbane (isola di San Pantalon lotto 2, isola dei Tolentini lotto 2, ponti del Batelo, Zuccato, San'Alvise, dei Tre Ponti, interventi Eba per la costruzione di una passerella a raso e di un ponte con gradino agevolato, lungomari D'Annunzio e Marconi, campi da calcio al Lido e a Sacca Fisola, casa studio di Remigio Barbaro a Burano).

Nel 2014 è stato portato avanti un considerevole lavoro per avviare la comunicazione relativa all'intervento di urbanizzazione e arredo urbano al Lido. Sono stati fatti ripetuti incontri con la società a cui la ditta Cesi, vincitrice della gara d'appalto, si era affidata per l'aspetto comunicativo. In particolare, l'ufficio Relazioni esterne ha preparato i testi da pubblicare, le schede sugli alberi da piantare, il cronoprogramma, i comunicati stampa, ha fornito le fotografie e la rassegna stampa raccolta, collaborato per la predisposizione di un sito internet dedicato *Gran Viale si aggiorna*. Inoltre, ha individuato la sede nella quale allestire l'Urp relativo a tale progetto con la predisposizione del materiale da distribuire. Il fal-

limento della Cesi ha comportato, nel mese di luglio, la chiusura dell'ufficio Urp e la messa fuori linea del sito da parte del fornitore di Cesi.

Pertanto, è stata creata nel sito societario una nuova sezione *Gran Viale si aggiorna* nella quale sono stati caricati tutti i contenuti del progetto (testi e tavole in pdf), sulle valutazioni degli alberi e sui precedenti interventi realizzati nell'area di Santa Maria Elisabetta. La sezione è così articolata: la nuova porta del Lido, i lotti conclusi, l'intervento in corso, le aree d'intervento, comunicati stampa, il progetto, materiale scaricabile, foto storiche.

- *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 di amministrazione per questioni inerenti i cantieri, gli immobili Erp e le attività della società in generale:
  - 210 mail inviate agli assessori e direzioni comunali;
  - 125 mail inviate ad altri enti e cittadini.
- *Predisporre per la direzione il materiale per le convocazioni a presentazioni o commissioni consiliari*  
In particolare, l'azienda è stata supportata nell'illustrazione della proposta di deliberazione PD 852 del 2013 "Affidamento ad Insula di servizi strumentali del Comune di Venezia e approvazione delle linee-guida per il contratto di servizio" (3 febbraio e 24 febbraio) e nell'audizione della segreteria generale e del collegio revisori dei conti del Comune (26 febbraio). Si è partecipato alla commissione di Municipalità di Lido-Pellestrina per presentare le attività della società (25 novembre).
- *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 2014 hanno riguardato il piano programma per Burano, il piano programma per Pellestrina, il settore edilizia residenziale pubblica, gli incubatori, struttura e funzionamento di Insula.
- *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.
- *Predisporre l'aggiornamento del Progetto integrato rii*  
Report annuale da inviare all'ufficio Legge speciale del Comune e all'Ufficio di piano sull'avanzamento delle attività di manutenzione.
- *Organizza sopralluoghi in cantiere e incontri con la stampa internazionale*  
Ciò per illustrare l'attività di Insula nell'ambito della manutenzione e della salvaguardia della città. Nel 2014, l'unica visita ha riguardato il cantiere Tolentini (*Venedig Lebt*, comitato austriaco per la salvaguardia di Venezia, 21 marzo) poiché la mancanza di cantieri aperti ha impedito di rispondere positivamente alle molte richieste pervenute.
- *Risponde alle richieste di materiale illustrativo sull'attività di Insula*  
Nel 2014, sono state gestite le richieste provenienti dal Cnr (ricerca e invio di materiale fotografico per due pubblicazioni scientifiche sui pali di fondazione e sulle rive d'acqua) e dal Politecnico di Milano (predisposizione e invio di dati per la ricerca sui fattori d'usura del centro storico di Venezia e l'elaborazione del piano di manutenzione per la città dell'Unesco).
- *Monitora le fonti d'informazione e confeziona la rassegna stampa quotidiana*
- *Predisporre avvisi e comunicati stampa sui lavori in avvio e in corso*  
Realizzate le informative per l'avvio dei lavori ai Tolentini, a San Pantalon, al campo da calcio di Sacca Fisola, per l'Eba a Burano e per rio terà dei Pensieri. Realizzate le schede per le piste ciclabili Valsugana, via Altinia, Favaro-Tessera lotto 2, Terraglio e ippovia passo Campalto. In particolare, sono state consegnate porta a porta circa 500 informative di Tolentini e San Pantalon.
- *Organizza e partecipa a incontri pubblici sui lavori in corso e sui lavori futuri*  
L'attività, svolta in collaborazione con l'assessorato ai Lavori pubblici, ha lo scopo di illustrare le opere in fase di avvio o le chiusure alla viabilità di aree strategiche della città. Nel 2014 ha riguardato: l'intervento in avvio nell'isola di San Pantalon (cittadini, 17 febbraio), il progetto per il completamento della pista ciclabile Terraglio (cittadini, 13 marzo), la ricostruzio-

ne di ponte San Martino (commercianti, 20 marzo), la pista ciclabile Valsugana (cittadini, 2 aprile), il progetto di risanamento di calle de la Dona Onesta (commercianti, 1 e 9 aprile).

■ *Organizza e partecipa a incontri con comitati cittadini*

Su richiesta dell'assessorato ai Lavori pubblici sono stati effettuati dei sopralluoghi con i comitati di via Garibaldi (5 marzo), Santa Margherita (6 marzo) e Rialto Novo (10 marzo). Si è partecipato all'incontro con tutti i comitati (Ca' Farsetti, 25 marzo).

■ *Predisporre appositi materiali per assessorati e direzioni per inaugurazioni di opere pubbliche eseguite da Insula, per sopralluoghi o presentazioni*

Quest'anno l'attività è stata limitata ai ponti del Redentore, della Salute e della Venicemarathon.

■ *Mantiene i rapporti con la stampa locale*

Nel 2014 sono stati preparati e inviati 31 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.

■ *Collabora alla redazione dei documenti aziendali, curandone anche la coerenza rispetto all'identità visiva*

In particolare, nel corso del 2014 è stata curata la redazione e impaginazione:

- del *Progetto di bilancio 2013* e del *Bilancio 2013*, occupandosi anche della stesura di molti 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 e Previsioni a finire*;
- con Affari legali, del *Modello di organizzazione e gestione* ex dlgs 231 con pubblicazione in formato pdf anche nel sito internet nella pagina *modello 231 e codice etico*;
- con Affari legali, del *Piano di prevenzione e corruzione* (appendice al *Modello di organizzazione e gestione* ex dlgs 231) con pubblicazione in formato pdf anche nel sito internet;
- con Affari legali, del *Regolamento reclutamento personale* con pubblicazione in formato pdf anche nel sito internet nella sezione *amministrazione trasparente*;
- con Affari legali, delle procedure aziendali P31 e P33;
- dei biglietti da visita aziendali, in seguito al trasloco degli uffici per contenere i costi aziendali (utilizzato un fornitore *on line* per contenere i costi aziendali);
- delle nuove cartelline a uso della società (utilizzato un fornitore *on line* con una fustella predefinita, adattata nella grafica all'immagine di Insula, per contenere i costi aziendali);
- della carta intestata per il settore Gestione condomini;
- della modulistica per l'accesso agli atti e del relativo tariffario, per l'accesso civico, di richiesta copia stati di consistenza, per richieste dati, progetti e materiali a fini di studio e ricerca, per i subappalti;
- della segnaletica aziendale (inclusa stampa e installazione) anche in concomitanza a chiusure aziendali.

■ *Predisporre la cartellonistica per il settore tecnico*

Vengono predisposti i pdf, pronti per la stampa, da fornire alle imprese relativi alla cartellonistica di cantiere obbligatoria e stradale di segnalazione (chiusure, pericoli ecc.), indirizzata alla cittadinanza.

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

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

## Attività verso altre società

■ *Bilancio di Veritas spa*

Anche nel 2013, 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 azioni-

sti, 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.

- *Teli di rivestimento del parcheggio dell'ex Umberto I per Asm spa*  
Ipotesi di rivestimento, con teli permeabili al vento, della recinzione in grigliato metallico del parcheggio realizzato da Asm spa nell'area dell'ex Umberto I. Valutate le caratteristiche della recinzione, non si è dato corso alla stampa e all'installazione.

---

## 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) a esclusione delle segnalazioni scritte inerenti la gestione territoriale (affidate a Datarec, società a cui è affidato anche il 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, sono state apportate delle modifiche all'applicativo dedicato e altre saranno realizzate nel 2015.

Nel 2014 è stata svolta un'intensa attività di presidio dello sportello, con una media di 35 presenze allo sportello collocato nei pressi di piazzale Roma; complessivamente, i contatti in un anno sono stati circa 8646.

### Numeri verdi per richieste informazioni e reclami

Il contatto telefonico con i cittadini viene gestito attraverso tre numeri verdi dedicati ai principali settori. Nel corso del 2014, 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)*, gestito dall'Urp e attivo dal lunedì al venerdì, dalle 9 alle 12. Complessivamente, nel 2014 le richieste telefoniche sono state 8426.

Alla fine di ottobre, grazie alla collaborazione dell'ufficio Telecomunicazioni di Veritas, è stato effettuato lo spostamento del numero verde su tecnologia Veritas. Ciò permette una gestione delle code (prima di tale passaggio un cittadino se trovava il numero occupato non aveva la possibilità di rimanere in attesa) e l'acquisizione di statistiche sulle chiamate ricevute: nei primi due mesi di gestione, le chiamate entranti sono state 3219 (di cui, probabilmente, molte ricorrenti), le chiamate risposte 1273 (39,5%), le risposte entro 60 secondi il 25% circa, i tempi medi di attesa 5 minuti, la media dei minuti conversati a telefonata 4 circa.

- *800 894 322, nuovo numero verde dedicato alla gestione condomini e agli immobili locati con convenzione (Up-pi)*, avviato a dicembre 2014 – sempre grazie alla collaborazione dell'ufficio Telecomunicazioni

di Veritas – e gestito da Datarec dal lunedì al venerdì, dalle 9 alle 17.

Per il passaggio delle competenze, le Relazioni esterne e il responsabile dell'Edilizia residenziale hanno redatto il *Manuale operativo* per la gestione del contatto telefonico da parte degli operatori e collaborato alla formazione degli operatori, oltre che alla gestione delle problematiche inerenti l'apertura non corretta di segnalazioni.

Nel primo mese di funzionamento, le chiamate entranti sono state 217, le chiamate risposte 102 (47%), le risposte entro 60 secondi il 73% circa, i tempi medi di attesa 57 secondi, la media dei minuti conversati a telefonata 4,65 circa. A febbraio, completata la formazione degli operatori, si è registrato un notevole miglioramento del servizio: le chiamate entranti sono state 229, le chiamate risposte 220 (96%), le risposte entro 60 secondi il 90% circa, i tempi medi di attesa 20 secondi, la media dei minuti conversati a telefonata 4 circa.

- *800 11 11 72, dedicato alle infrastrutture urbane e viabilità (gestione territoriale)*, gestito da gennaio 2013 da Datarec e attivo dal lunedì al venerdì, dalle 9 alle 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 1424, le chiamate risposte 1325 (93%), le risposte entro 60 secondi l'80% circa, i tempi medi di attesa 37 secondi, la media dei minuti conversati a telefonata quasi 5.

Oltre alla normale gestione – insieme all'ufficio telecomunicazioni di Veritas – dell'albero del numero verde (messaggistica, orari e periodi di funzionamento, numeri reperibili ecc.), le Relazioni esterne hanno curato le modifiche al *Manuale operativo* per la gestione del contatto telefonico da parte degli operatori, effettuato la formazione e aggiornamento degli operatori (coadiuvata dai tecnici), verificato le necessarie modifiche a Mimuv per un migliore lavoro da parte degli operatori del *call-center* (in fase di completamento), gestito le problematiche inerenti l'apertura di segnalazioni in modo non corretto da parte degli operatori, inoltrato le segnalazioni ad altri enti quando non di competenza di Insula.

Sono inoltre stati redatti i modelli di testi per l'inoltro di segnalazioni ad altri enti, in base alle diverse tipologie, con predisposizione delle e-mail e dei soggetti di riferimento;

Su richiesta della direzione Lavori pubblici del Comune di Venezia, è stato effettuato un incontro di formazione sull'applicativo Mimuv (gestionale utilizzato da Insula nel rapporto con l'impresa dalla segnalazione, al sopralluogo, all'ordine di lavoro) con i tecnici della direzione stessa per un miglior scambio di informazioni basato sull'utilizzo degli stessi sistemi.

## 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 2013, la gestione delle segnalazioni è stata suddivisa tra l'Urp (apertura eventi in Mimuv) e l'ufficio Relazioni esterne (verifica soluzione in Mimuv e con il tecnico, proposta di chiusura o riassegnazione dell'evento in Iris) con il recupero dell'arretrato. Tale collaborazione è proseguita anche nel 2014 e da settembre l'ufficio Relazioni esterne provvede direttamente alla chiusura delle segnalazioni (circa 500).

In particolare, su richiesta della direzione Lavori pubblici del Comune è stato predisposto il progetto di integrazione dei sistemi di segnalazione dedicati alla cittadinanza (Iris e Mimuv), collaborando con i Sistemi informativi di Veritas per concordare le modifiche all'applicativo. L'assegnazione di un evento da parte di *Iris room* comporta l'apertura diretta di un evento in Mimuv (gestionale utilizzato nel rapporto con l'impresa) e, viceversa, la chiusura dell'evento in Mimuv porta alla chiusura della segnalazione in Iris. Da febbraio 2015, la parte di chiusura di Mimuv che riguarda la visibilità pubblica delle informazioni è gestita direttamente dalle Relazioni esterne.

## Personale e organizzazione

Nel corso del 2014 si è proceduto nel 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 e Ive, società azioniste di Insula – che al 31 dicembre erano 25.

A giugno 2014 è stato emesso il nuovo organigramma aziendale con la nomina del nuovo direttore generale e la costituzione all'interno del settore tecnico della società di gruppi omogenei di Progettazione ed esecuzione lavori, che sostituisce i precedenti settori Infrastrutture ed Edilizia pur conservandone i compiti.

A ottobre 2014 le retribuzioni dei dipendenti della società sono state adeguate all'aumento contrattuale previsto a livello nazionale per il comparto del terziario. Si precisa che tale adeguamento, previsto già dall'ultimo trimestre del 2013, è stato applicato solo dopo autorizzazione del Municipio in quanto contrastante con i 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, nel 2014 si è proceduto anche a indirizzare il personale a ottemperare all'indicazione e – tenendo conto delle esigenze degli uffici – sono stati organizzati piani di rientro specifici. A novembre, nell'ambito dell'analisi per trovare una serie di soluzioni economiche per il raggiungimento del pareggio di bilancio societario, è stato proposto a tutto il personale che presentava ancora eccedenze di ferie l'azzeramento delle ore residue al 31 dicembre. Pertanto, a dicembre si è proceduto a concordare tale manovra con i dipendenti che avevano aderito e a stipulare singoli accordi di azzeramento, sottoscritti poi in sede di Commissione provinciale del lavoro.

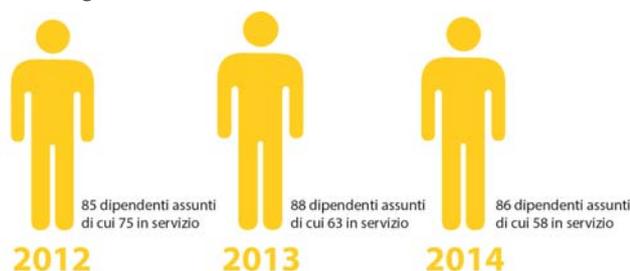
L'organico medio annuo – comprensivo dei distacchi e delle aspettative – è pari a 86,6 addetti. L'età anagrafica media è di 44,2 anni e l'anzianità media di servizio di 11,3 anni. La ripartizione per qualifica contrattuale è la seguente:

- Ripartizione dipendenti per qualifica contrattuale (33 laureati e 53 diplomati).

Qualifica	organico	organico medio
dirigenti*	2	2,2
quadri	14	14,0
impiegati	70	70,4

\* Uno in aspettativa non retribuita fino a ottobre 2014.

- Il dimensionamento dell'organico (40 donne e 46 uomini).



Nel 2014 è stato chiuso il contratto di lavoro di un dirigente, dopo un periodo di aspettativa di un anno, mentre un altro dirigente è rientrato in servizio alla fine un periodo di aspettativa iniziato nel 2012. A luglio è stato ceduto il contratto di lavoro di una dipendente alla medesima società del gruppo del Comune di Venezia dalla quale era stato assorbito nel 2013, in seguito alla cessione del ramo d'azienda.

Il costo del personale per il 2014 è stato di 4.484.202 euro; inoltre, sono stati sostenuti 104.153 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 51.780 euro, con un +9,5% rispetto al 2013 dovuto: al rientro dall'aspettativa, a ottobre 2014, di un dirigente; alla presenza stabile in organico di un altro dirigente (acquisito con il ramo AvM a ottobre 2013); ai costi di transazione per la fuoriuscita di un dirigente. Si rammenta che trattasi di lordo, Ccnl commercio, e per un orario di 8 ore/giorno.

Dal punto di vista gestionale, al 31 dicembre 2014 l'organico della società – comprensivo dei 25 distacchi e delle 3 aspettative – era di 86 dipendenti, diminuito di 2 unità rispetto al 2013, poiché sono intervenuti i due eventi sopra descritti: è stato chiuso il contratto di un dirigente ed è stato ceduto ad altra società del gruppo quello di un'impiegata amministrativa.

In sintesi, al 31 dicembre 2014 il personale in servizio è di 58 unità.

Nel corso del 2014 è stata concessa aspettativa non retribuita a un dipendente, è stato modificato un rapporto di lavoro da full-time a part-time e si è proceduto con personale interno alla copertura delle esigenze derivanti da maternità obbligatoria e facoltativa per due dipendenti.

Nell'ottica di riorganizzazione della società e per fare fronte alle esigenze derivanti dagli interventi urgenti richiesti dall'amministrazione comunale, sono stati effettuati alcuni spostamenti di personale all'interno dei settori aziendali. In questo senso, per alcuni dipendenti si è proceduto ad affidare la loro attività a supporto dei settori maggiormente impegnati, sia temporaneamente, sia in percentuale tra il settore di provenienza e il nuovo. Questi spostamenti hanno interessato i settori Progettazione ed esecuzione lavori, Manutenzione residenza, Amministrazione e controllo, Urp, Gare e appalti e Segreteria.

Per quanto riguarda la formazione, per il personale tecnico sono stati effettuati specifici corsi di aggiornamento – organizzati dagli ordini professionali – per il mantenimento delle abilitazioni; inoltre, è stata formata una figura tecnica per espletare tutte le certificazioni energetiche che vengono richieste nei vari interventi. In seguito alla nomina di responsabile dei lavoratori per la sicurezza, è stato formato per il ruolo il dipendente designato. Per il personale di Gare e appalti sono stati organizzati corsi in riferimento alle normative previste dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici. Infine, per l'Urp è stato organizzato un affiancamento formativo interno di 30 ore.

---

## Sistema di gestione qualità

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

Le diverse modifiche all'assetto organizzativo hanno richiesto più volte l'aggiornamento delle procedure e delle informazioni da pubblicare sul sito intranet della qualità.

Nel mese di giugno è stata effettuata la verifica ispettiva da parte dell'ente certificatore Bureau Veritas che ha effettuato verifiche in tema di progettazione, sicurezza e direzione lavori e ha visitato il cantiere del Lido per la riqualificazione urbana di piazzale Santa Maria Elisabetta e del Gran Viale. L'esito della verifica è stato positivo.

### Attività ai sensi del dlgs 231/2001

Nel mese di giugno è stata completata la fase di aggiornamento del *Modello di organizzazione e gestione* ai sensi del dlgs 231/2001 e smi.

Il modello di organizzazione è stato aggiornato e integrato estendendo l'ambito di applicazione ai reati contempalti dalla legge 190/2012.

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.

È costante l'attività di informazione/formazione di tutto il personale di Insula, tenendo appositi corsi di formazione sul Dlgs 231/2001 e smi e sul *Modello di organizzazione e gestione* adottato dalla società, con test di verifica finale.

Per quanto riguarda l'attività dell'Organismo di vigilanza, la stessa si è concentrata in particolare modo sulle verifiche in tema di sicurezza sul lavoro e ambiente, bilancio e operazioni sociali (con particolare riferimento alle modalità di gestione delle risorse finanziarie idonee a impedire eventuali reati) e alla verifica di puntuale adempimento a tutti gli obblighi derivanti dalla trasparenza e dalla normativa anticorruzione.

# 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 preventivamente concordate con il Comune, dal quale dipendente interamente il bilancio societario, grazie alla previsione dei finanziamenti da dedicare a opere pubbliche e alla remunerazione da riconoscere ai diversi contratti di servizio.

I rapporti operativi con la controllante sono meglio descritti in altre parti di questo bilancio.

Merita qui solo un cenno al ricorso, resosi necessario a fine anno, alla *clausola di salvaguardia* di cui all'art. 7 punto 2 del vigente contratto di servizio per i lavori pubblici, considerato il mancato rispetto da parte del Comune del "monte affidamenti" preventivato.

L'attività della società viene prestata quasi totalmente a favore del Comune e in parte molto marginale a favore di società partecipate da Insula, quali Avm o Ive.

Rivestono significato i reciproci rapporti di committenza e scambi 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 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, si inserisce nell'ambito dei compiti assegnati dal Comune di Venezia a supporto delle attività previste dalla legge speciale per Venezia nell'ambito del disinquinamento e del risanamento della laguna e si attende una decisione da parte della Regione Veneto collegata alla questione della gestione e realizzazione del Pif (Progetto integrato Fusina).

## Rapporti con la Regione Veneto

La Regione Veneto ha esercitato, come preannunciato durante l'esercizio 2013, il proprio diritto di recesso, nonostante le ampie e motivate resistenze di Insula.

# Evoluzione prevedibile della gestione

La situazione economica e le vicende vissute dal Comune di Venezia, socio di maggioranza, hanno influenzato pesantemente la vita della società e continueranno a farlo anche nei prossimi esercizi.

L'ente, oggi commissariato, garantisce per il 2015, ad ora, solo un quarto delle risorse per opere pubbliche attese sulla base del contratto di servizio vigente.

Hanno trovato nuovo finanziamento solo le attività di Gestione territoriale per Venezia (aree nord e sud), di Lido e Pellestrina e delle altre isole lagunari.

Parallelamente il Comune ha deciso di risolvere l'affidamento dell'istruttoria per il rilascio dei condoni edilizi, impegnandosi a individuare una serie di attività alternative nelle quali impiegare il personale rimasto senza occupazione. Trattasi di una nuova operazione immobiliare Piruea, della ripresa dell'attività di supporto tecnico e amministrativo nella vendita delle case Erp e di altre attività ad oggi solo ipotizzate, ma per le quali mancano termini di concretezza.

La revisione delle competenze e della attività svolte da Avm comporteranno dapprima lievi ma, con il passare del tempo, sempre maggiori conseguenze sul rispetto dell'atto di indirizzo del 14 giugno 2013, con il quale la Giunta comunale ha voluto ottimizzare le risorse e le specifiche competenze maturate dalle singole società controllate, con particolare riferimento all'ambito dei lavori pubblici.

Insula rimane, infatti, il soggetto sul quale concentrare le attività di ingegneria e lavori pubblici necessari alle varie società comunali, ma la perdita di competenza e soprattutto di risorse da parte di Avm di fatto indebolisce anche l'attività di Insula. Il futuro richiederà, pertanto, di affrontare il tema del ramo d'azienda dei lavori pubblici proveniente da Avm e assorbito in Insula.

La società proseguirà anche durante l'esercizio 2015 nel proprio impegno di fornitura di servizi in *service* per conto del Comune di Venezia o direttamente a favore di soggetti partecipati. Tale attività è diventata significativa in termini di fatturato e lo sarà sempre di più durante il 2015.

Durante l'esercizio si renderà necessario anche definire in maniera più precisa la destinazione delle unità ad oggi distaccate presso Veritas o altre realtà societarie, oltre alla riduzione di fondi. Per la manutenzione urbana, anche la normativa che riguarda le società pubbliche – incluse quelle strumentali qual è Insula – si prospetta particolarmente mutevole, con continue ricadute sull'assetto e sul futuro della società.

Tra i fatti rilevanti, ad esempio, entro marzo 2015 il Comune di Venezia dovrà presentare e pubblicare il piano operativo di razionalizzazione delle società e delle partecipazioni societarie, in ottemperanza a quanto previsto dalla legge di stabilità per il 2015 e, certamente, in tali documenti non potranno comunque essere considerati definitivi gli indirizzi sulle prospettive della società stante la scadenza elettorale riguardante l'elezione di un nuovo consiglio comunale e di un nuovo sindaco della città di Venezia.

# Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Il Comune di Venezia ha comunicato ufficialmente la proprio volontà di revocare alla società l'affidamento del servizio istruttorio a favore delle attività di rilascio dei condoni edilizi.

Insula e Comune stanno ora affrontando congiuntamente il tema di come recuperare l'entrata in tal modo persa dalla società e come salvaguardare l'occupazione delle unità precedentemente impiegate in tale servizio.

Sul fronte *opere pubbliche* sono state attivate le procedure necessarie all'applicazione della cosiddetta *clausola di salvaguardia* di cui all'art. 7 comma 2 del vigente contratto di servizio.

Il presidente dell'Organismo di vigilanza ha comunicato le proprie dimissioni e, pertanto, il consiglio di amministrazione ha già provveduto agli atti necessari.

# Relazione sulle prospettive economico-finanziarie

La società ha impostato la propria gestione attivando un progressivo riposizionamento e razionalizzazione della propria organizzazione, sin dal 2012. Mantenendo quindi le linee di azione in tale solco, in reazione alle mutate circostanze in cui opera e salvaguardando il patrimonio di conoscenze e attività di cui è titolare, si ritiene che le prospettive economiche siano potenzialmente pregiudicate dalla continua ristrutturazione delle fonti finanziarie dedicate alla manutenzione della città, del patrimonio edilizio comunale nonché dei servizi al pubblico.

In tale quadro, comunque, grazie a nuove attività svolte per le società partecipate del Comune di Venezia nonché per il Comune medesimo, possono considerarsi acquisiti alcuni ricavi fondamentali per il prossimo biennio. Non altrettanto si può sostenere per il pareggio di bilancio, obiettivo non scontato ma nemmeno remoto per il 2015, contemplando anche le prospettive fornite dal Comune di Venezia nel primo trimestre del 2015.

Sul fronte finanziario, si prevedono condizioni di normalità ed eventuali tensioni solo a partire dal secondo semestre del 2015, dato che non vi sono notizie circa l'approvazione del bilancio preventivo.

# Gestione economica, finanziaria e patrimoniale

Anche il 2014 è stato un anno che ha visto notevoli modifiche a livello operativo e organizzativo e nel quale si sono consolidate importanti novità per le attività aziendali (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).

Se nel 2013 si erano consolidati i rapporti con diversi soggetti per l'avvio di affidamenti e incarichi operativi ed era stato prospettato un consistente portafoglio di affidamenti da parte del Comune, nel 2014 – nonostante la formalizzazione del rinnovo della convenzione (marzo 2014) – il commissariamento e i problemi di bilancio che hanno interessato il Comune hanno notevolmente ridimensionato le prospettive iniziali.

A livello societario, nel 2014 sono state definite le operazioni che hanno portato alla cessione della quota azionaria della Regione Veneto alla società immobiliare del Comune di Venezia, Ive srl, divenuta pertanto socia. A livello di partecipazioni, invece, c'è stata l'acquisizione di una partecipazione non qualificata (3%) di Venis spa, società sempre appartenente al Gruppo Comune di Venezia. Tale acquisizione è stata disposta attraverso atto di indirizzo del Comune di Venezia, finalizzato a un efficientamento delle proprietà comunali, mediante cessione di quote di Venis spa, da Actv spa a favore di Insula, Ames e Vela nella misura del 3% ciascuna.

Nel 2014 si sono consolidate le collaborazioni con le società appartenenti al Gruppo Comune di Venezia, in particolare con Avm, per il settore della mobilità, e con Veritas. Tali collaborazioni si sono in gran parte concretizzate in *service* professionali specifici e funzionali alle esigenze individuate dai diversi committenti.

Il margine generato nel 2014 dalle attività relative a prestazioni di servizi (comprensivo dei distacchi) è stato di 3.660 migliaia di euro, contro 2.683 e 1.586 migliaia di euro rispettivamente nel 2013 e 2012. Questo risultato dell'anno è avvenuto grazie all'importante contributo dato dal rapporto con le società citate.

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 la redditività della produzione di cantiere, il 2014 non ha mantenuto la medesima redditività del 2013 (per i settori Lavori pubblici e Manutenzione Erp): quest'anno, infatti, non è stato possibile sviluppare la medesima mole di progetti e *service* tecnici in relazione alle attività connesse con questi settori del Comune. La diversa redditività (12,5% del 2014 contro circa il 18% del 2013) ha pesato per circa 700 migliaia di euro di minori margini, rispetto a una sostanziale parità di volumi produttivi generati (15,8 milioni del 2014 contro 15,2 milioni nel 2013). È per questo che la minor marginalità generata dall'attività di cui sopra è stata in gran parte recuperata dalle attività di *service* tecnico e amministrativo generate da iniziative societarie attivate nell'anno.

Spostando l'analisi ai costi di funzionamento, il consuntivo si assesta a circa 6,4 milioni di euro, con una riduzione complessiva del 26% rispetto agli 8,7 milioni di euro che rappresentano il consolidato dei costi di struttura delle società Edilveneziana e Insula ante fusione, nel 2008. Se consideriamo anche i minori costi a seguito del personale transitoriamente distaccato, lo stesso dato si assesta a 5,4 milioni di euro con una riduzione del 38% rispetto al 2008.

Nonostante tale riduzione, i costi comprendono il personale Avm, a seguito dell'acquisizione del ramo di azienda, e il sostanziale mantenimento occupazionale presso la società o presso altre società del Gruppo (ad eccezione di chi ha lasciato la società nel biennio 2012-13).

I risultati economici conseguiti nel 2014 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 2014 i ricavi aziendali, pari a 21.481 migliaia di euro, sono saliti del 12,6% rispetto ai 19.074 migliaia di euro del 2013. Di tale importo 15.815 migliaia di euro si riferiscono nel 2014 ad attività caratteristica su cantieri finanziati dal Comune di Venezia, contro i 15.229 del 2013, dove per il 20% attiene a interventi manutentivi su alloggi Erp e il rimanente ad attività su infrastrutture e viabilità.

#### 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. 64.

descrizione	2014	2013	variazione assoluta 2014-2013	variazione % 2014-2013
<b>produzione [1, 3, 5]</b>	<b>21.481.545</b>	<b>19.074.280</b>	<b>2.407.265</b>	<b>12,6</b>
costi per acquisizioni esterne [6, 7, 8, 14]	(16.740.444)	(14.775.970)	(1.964.474)	13,3
<b>valore aggiunto</b>	<b>4.741.101</b>	<b>4.298.310</b>	<b>442.791</b>	<b>10,3</b>
costi per il personale [9]	(4.484.203)	(4.047.574)	(436.629)	10,8
<b>marginale operativo lordo</b>	<b>256.899</b>	<b>250.736</b>	<b>6.163</b>	<b>2,5</b>
ammortamenti e svalutazioni [10]	(213.663)	(266.288)	52.625	(19,8)
accantonamenti [12]	(17.656)	(71.775)	54.119	(75,4)
<b>marginale operativo netto</b>	<b>25.579</b>	<b>(87.327)</b>	<b>112.906</b>	<b>(129,3)</b>
proventi finanziari netti e rettifiche di valore [16-17+18]	172.983	303.591	(130.608)	(43,0)
proventi straordinari netti [20-21]	25.501	(4.469)	29.970	(670,6)
<b>risultato lordo</b>	<b>224.064</b>	<b>211.795</b>	<b>12.269</b>	<b>5,8</b>
imposte [22]	(152.945)	(168.201)	15.256	(9,1)
<b>risultato netto [23]</b>	<b>71.119</b>	<b>43.594</b>	<b>27.525</b>	<b>63,1</b>

I costi per le opere e i servizi appaltati al mercato, e pertanto non solo lavori relativi ai cantieri finanziati dal Comune di Venezia, ammontano a 16.740 migliaia di euro.

Il valore aggiunto è stato di 4.741 migliaia di euro al quale si contrappongono costi per il personale per 4.484 migliaia di euro.

Ne consegue un margine operativo lordo che ammonta a 256 migliaia di euro, con un sostanziale mantenimento rispetto al 2013, grazie all'avvio di altre attività diverse da quelle di cantiere.

Nella tabella sottostante sono evidenziati alcuni indicatori di efficienza produttiva. I dati di quest'anno evidenziano il consolidamento del cambio di scenario che nel corso degli ultimi due anni la società ha vissuto. Ossia, rispetto a un leggero incremento dei volumi di produzione, 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 77,9 unità Fte nel 2014). 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 dell'8% e del 17% rispetto a quelli indicati nella tabella sottostante.

#### TABELLA 7B

Indicatori di efficienza produttiva (in euro).

descrizione	2014	2013	2012	2011	2010
valore aggiunto per dipendente	60.854	53.816	34.095	37.333	58.305
marginale di contribuzione per testa	76.558	75.059	56.672	56.046	86.983
incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione	22,0%	22,5%	15,0%	14,2%	12,1%

Tornando alla tabella del conto economico riclassificato, gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 213 migliaia di euro mentre gli accantonamenti ai fondi rischi sono pari a 17 migliaia di euro. Ne consegue un margine operativo netto di 25 migliaia di euro.

La gestione finanziaria del 2014 ha generato un flusso finanziario netto positivo di 172 migliaia di euro. Tale importo, raffrontato con il dato dell'anno scorso, è peggiorato di 130 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 25 migliaia di euro, con un incremento di 30 migliaia di euro rispetto al 2013.

Ne deriva un risultato lordo positivo di 224 migliaia di euro sul quale gravano 153 migliaia di euro di imposte. Il risultato netto è quindi positivo e ammonta a 71 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 316 migliaia di euro, con uno scostamento in negativo rispetto al 2013 di 76 migliaia di euro. Tuttavia dal rendiconto finanziario emerge che nell'anno 2014 la gestione ha generato un incremento delle disponibilità liquide, in un contesto di incremento del valore della produzione a scapito dell'indebitamento operativo.

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 (ossia escluse le partecipazioni aventi natura finanziaria) dall'altro tende a riequilibrarsi (43,7); questo a seguito dell'incremento delle immobilizzazioni materiali avvenuto nel corso del 2014 con l'acquisizione dell'immobile a 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) l'indicatore sarebbe pari a 4,7 (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 2013 (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. Scorporando dall'attivo e dal passivo a breve le rimanenze e i debiti verso la controllante per acconti emessi (che rappresentano delle partite parzialmente compensabili e aventi più natura contabile che di effettivo debito/credito), l'indice di disponibilità sale nel 2014 a 1,8. Va inoltre considerato che le disponibilità liquide presenti a fine anno sono parzialmente dedicate al pagamento degli interventi finanziati con i citati mutui pluriennali e comunque in diminuzione rispetto al 2013 vista l'ultimazione di buona parte dei lavori per parte degli interventi in questione.

Permane la situazione di carenza di liquidità dell'amministrazione comunale soprattutto in conseguenza dei vincoli del patto di stabilità. L'amministrazione comunale nel 2014 ha potuto liquidare autonomamente solo per la prima parte dell'anno grazie al decreto "sblocco pagamenti", mentre verso la fine del 2014 è ricorso a una cessione di crediti per 6,5 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 2013 a 0,1 e ugualmente il rapporto fra debiti onerosi e capitale investito si assesta all'89% e sostanzialmente non subisce variazioni rispetto all'anno precedente. Questo in quanto nel corso del 2014 non ci sono state operazioni particolari che hanno inciso sugli aggregati interessati a questi rapporti. Solamente il patrimonio netto è leggermente migliorato a seguito dell'utile realizzato nel 2014, passando da 4.558 mila euro alla fine del 2013 a 4.630 a fine 2014. Poiché il capitale sociale è pari a 3.706 mila euro, residuano riserve per 924 mila euro.

La posizione finanziaria netta è a debito per 23.615 migliaia di euro (27.550 nel 2013). La decrescita deriva in particolare dall'incremento delle disponibilità al 31 dicembre 2014 a seguito delle operazioni di cessione avvenute a ridosso della data, oltre alla diminuzione dei debiti a seguito dei rimborsi delle quote capitale dei mutui avvenute nell'anno.

La redditività sul capitale investito è prossima allo zero, con conferma del trend migliorativo avviato lo scorso anno.

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 finanziamento a tasso fisso per i quali non sussiste un rischio tasso in quanto gli oneri finanziari sono contrattualmente riaddebitati all'amministrazione comunale. Per quanto riguarda i finanziamenti bancari a breve (con la forma tecnica dell'anticipo su fatture), si precisa che sono stati tutti azzerati nel corso del 2014.

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

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

Una consistente quota di crediti verso clienti è relativa alla dilazione di pagamento concessa a Venis spa a seguito della vendita di palazzo Ziani, la quale ha onorato nel 2014 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	2014	2013	variazione assoluta 2014-2013	variazione % 2014-2013
risultato netto	71.119	43.594	27.525	63,1
ammortamenti e svalutazioni	213.663	266.288	(52.625)	(19,8)
accantonamento fondi	17.656	71.775	(54.119)	(75,4)
accantonamento trattamento di fine rapporto	14.160	11.274	2.886	25,6
<b>totale</b>	<b>316.598</b>	<b>392.931</b>	<b>(76.333)</b>	<b>(19,4)</b>

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

attività	2014	2013
immobilizzazioni materiali	975.879	178.638
immobilizzazioni immateriali	6.239	31.746
immobilizzazioni finanziarie	348.262	259.097
<b>totale attivo immobilizzato</b>	<b>1.330.380</b>	<b>469.481</b>
rimanenze di magazzino	55.595.867	48.525.863
crediti operativi	27.330.405	33.220.495
<b>totale attivo circolante operativo</b>	<b>82.926.272</b>	<b>81.746.358</b>
crediti e attività finanziarie	1.195.098	1.175.468
disponibilità liquide	13.432.174	10.804.501
<b>totale attivo circolante finanziario</b>	<b>14.627.272</b>	<b>11.979.969</b>
<b>totale attivo</b>	<b>98.883.924</b>	<b>94.195.808</b>
passività e patrimonio netto	2014	2013
<b>patrimonio netto</b>	<b>4.630.020</b>	<b>4.558.902</b>
fondo imposte differite	0	27.511
fondo rischi e oneri	292.137	500.731
fondo Tfr	796.988	831.026
debiti operativi	54.922.022	48.746.802
<b>totale passivo di terzi operativo</b>	<b>56.011.147</b>	<b>50.106.070</b>
debiti finanziari a medio lungo	36.899.878	38.242.753
debiti finanziari a breve	1.342.879	1.288.083
<b>totale passivo di terzi finanziario</b>	<b>38.242.757</b>	<b>39.530.836</b>
<b>totale passivo</b>	<b>98.883.924</b>	<b>94.195.808</b>

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

attività	2014	2013
capitale circolante netto	36.186.538	36.263.104
attività immobilizzate	6.107.388	7.362.837
ratei e risconti attivi	64.234	68.635
<b>totale</b>	<b>42.358.160</b>	<b>43.694.576</b>
passività	2014	2013
passività a M/L termine	37.696.866	39.101.290
patrimonio netto	4.630.020	4.558.902
ratei e risconti passivi	31.274	34.384
<b>totale</b>	<b>42.358.160</b>	<b>43.694.576</b>

■ **TABELLA 7F**

Indicatori finanziari.

Indicatore	2014	2013	2012	2011
patrimonio netto + debiti a medio lungo / totale				
immob. operativi netti	43,7	209,7	130,1	11,6
passivo di terzi / totale impieghi	1,0	1,0	1,0	1,0
attività a breve / passività a breve	1,6	1,7	1,7	1,5
dilazione media clienti	385	381	334	395
dilazione media fornitori	268	261	226	249
patrimonio netto / debiti onerosi	0,1	0,1	0,1	0,1
debiti onerosi / capitale investito	89,2%	89,6%	90,0%	91,5%
marginale operativo netto / totale capitale investito	0,1%	-0,2%	-4,5%	-5,3%

■ **TABELLA 7G**

Indicatori economico patrimoniali (in migliaia di euro).

Indicatore	2014	2013	2012	2011
valore della produzione	21.481	19.074	18.024	20.944
valore aggiunto	4.741	4.298	2.699	2.968
marginale operativo lordo	256	250	-1.617	-1.623
marginale operativo netto	25	-87	-2.133	-2.290
ammortamenti e svalutazioni	213	266	349	375
cash flow	316	393	880	-1.746
risultato d'esercizio	71	43	339	-2.437
patrimonio netto	4.630	4.559	4.515	4.176
posizione finanziaria	-23.615	-27.550	-23.462	-26.460
totale attivo immobilizzato	1.330	469	653	4.584
capitale circolante op. netto	28.004	32.999	28.740	27.456
debiti onerosi	38.242	39.531	40.773	45.320

# Proposte in merito alle deliberazioni sul bilancio al 31 dicembre 2014

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 2014 che chiude con un utile netto di 71.119 euro e la relativa relazione sulla gestione;
- di destinare 3.555 euro a riserva legale, pari al 5% dell'utile netto;
- di destinare 67.564 euro a riserva facoltativa.

il Consiglio di amministrazione

*Venezia, 13 maggio 2015*





# Bilancio al 31 dicembre 2014

# Stato patrimoniale (in euro)

## Attivo

		31 dicembre 2014	31 dicembre 2013
<b>[A] crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>[A]</b>	–	–
<b>[B] immobilizzazioni</b>			
<b>I immobilizzazioni immateriali</b>		<b>6.239</b>	<b>31.746</b>
[3] diritti di brevetto industriale e diritti di utiliz. opere d'ingegno		2.026	23.471
[7] altre		4.213	8.275
<b>II immobilizzazioni materiali</b>		<b>975.879</b>	<b>178.638</b>
[1] terreni e fabbricati		848.232	
[4] altri beni		127.647	178.638
<b>III immobilizzazioni finanziarie</b>		<b>348.262</b>	<b>259.097</b>
[1] partecipazioni			
d) altre imprese		158.178	75.000
[2] crediti			
d) verso altri			
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		190.084	184.097
<b>totale immobilizzazioni</b>	<b>[B]</b>	<b>1.330.380</b>	<b>469.481</b>
<b>[C] attivo circolante</b>			
<b>I rimanenze</b>			
[3] lavori in corso su ordinazione		55.294.450	48.330.818
[5] acconti		301.417	195.044
<b>totale</b>		<b>55.595.867</b>	<b>48.525.862</b>
<b>II crediti</b>			
[1] verso clienti		5.743.724	6.708.608
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		3.443.724	3.258.608
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		2.300.000	3.450.000
[4] verso controllanti		18.796.469	22.281.727
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		16.143.399	18.668.086
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		2.653.070	3.613.641
[4bis] crediti tributari		72.304	555.324
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		72.304	555.324
[4ter] imposte anticipate		–	14.044
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		–	14.044
[5] verso altri		2.653.674	3.592.158
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		2.639.653	3.578.346
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		14.021	13.812
<b>totale</b>		<b>27.266.171</b>	<b>33.151.861</b>
<b>III attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		<b>1.195.098</b>	<b>1.175.468</b>
[6] altri titoli		1.195.098	1.175.468
<b>IV disponibilità liquide</b>			
[1] depositi bancari e postali		13.431.275	10.804.157
[3] denaro e valori in cassa		898	344
<b>totale</b>		<b>13.432.173</b>	<b>10.804.501</b>
<b>totale attivo circolante</b>	<b>[C]</b>	<b>97.489.309</b>	<b>93.657.692</b>
<b>[D] ratei e risconti</b>	<b>[D]</b>	<b>64.235</b>	<b>68.635</b>
– ratei e altri risconti		64.235	68.635
<b>totale attivo</b>	<b>[A+B+C+D]</b>	<b>98.883.924</b>	<b>94.195.808</b>
<b>conti d'ordine</b>			<b>196.116</b>
– impegni		–	–
– beni di terzi		–	196.116

# Stato patrimoniale (in euro)

## Passivo

		31 dicembre 2014	31 dicembre 2013
<b>[A] patrimonio netto</b>			
I.	Capitale	3.706.000	3.706.000
II.	riserva sopraprezzo azioni	55.076	55.076
III.	riserve di rivalutazione	–	–
IV.	riserva legale	434.135	431.955
V.	riserve statutarie	–	–
VI.	riserva per azioni proprie in portafoglio	–	–
VII.	altre riserve	363.691	322.277
	– riserva facoltativa	363.690	322.276
	– avanzo di concambio	–	–
	– riserva per arrotondamento euro	1	1
VIII.	utile (perdita) a nuovo	–	–
IX.	utile (perdita) dell'esercizio	71.119	43.594
<b>totale patrimonio netto [A]</b>		<b>4.630.021</b>	<b>4.558.902</b>
<b>[B] fondi per rischi e oneri</b>			
	[2] per imposte	15.548	43.059
	[3] altri	276.589	485.183
<b>totale fondi per rischi e oneri [B]</b>		<b>292.137</b>	<b>528.242</b>
<b>[C] trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>			
<b>[C]</b>		<b>796.988</b>	<b>831.026</b>
<b>[D] debiti</b>			
[4]	debiti verso banche	38.242.756	39.530.836
	– importi esigibili entro l'esercizio successivo	1.342.876	1.288.083
	– importi esigibili oltre l'esercizio successivo	36.899.880	38.242.753
[7]	debiti verso fornitori	15.227.131	11.824.310
	– importi esigibili entro l'esercizio successivo	15.227.131	11.824.310
[11]	debiti verso controllanti	37.861.920	35.179.284
	– importi esigibili entro l'esercizio successivo	37.861.920	35.179.284
[12]	debiti tributari	1.253.325	1.090.846
	– importi esigibili entro l'esercizio successivo	1.253.325	1.090.846
[13]	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	282.228	260.937
	– importi esigibili entro l'esercizio successivo	282.228	260.937
[14]	altri debiti	266.145	357.041
	– importi esigibili entro l'esercizio successivo	266.145	357.041
<b>totale debiti [D]</b>		<b>93.133.505</b>	<b>88.243.254</b>
<b>[E] ratei e risconti</b>			
<b>[E]</b>		<b>31.273</b>	<b>34.384</b>
	– ratei e altri risconti	31.273	34.384
<b>totale passivo [A+B+C+D+E]</b>		<b>98.883.924</b>	<b>94.195.808</b>
<b>conti d'ordine</b>			
	– impegni	–	196.116
	– beni di terzi	–	196.116

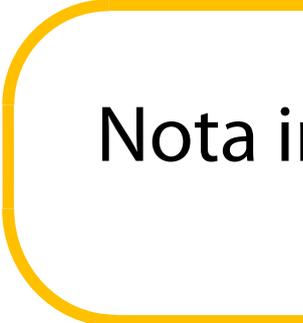
# Conto economico (in euro)

	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013
<b>[A] valore della produzione</b>		
[1] ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.134.461	15.175.089
[3] variazioni dei lavori in corso su ordinazione	6.963.631	2.506.992
[5] altri ricavi e proventi	2.383.453	1.392.199
– contributi in conto esercizio	–	–
– altri	2.383.453	1.392.199
<b>totale valore della produzione [A]</b>	<b>21.481.545</b>	<b>19.074.280</b>
<b>[B] costi della produzione</b>		
[6] per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	6.587	11.129
[7] per servizi	15.785.517	14.207.945
[8] per godimento di beni di terzi	441.649	374.639
[9] per il personale	4.484.203	4.047.574
a) salari e stipendi	3.139.955	2.899.682
b) oneri sociali	1.008.468	898.566
c) trattamento di fine rapporto	332.532	245.514
e) altri costi	3.248	3.812
[10] ammortamenti e svalutazioni	213.663	266.289
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	25.507	106.015
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	66.812	78.761
d) svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	121.344	81.513
[12] accantonamenti per rischi	17.656	71.775
[14] oneri diversi di gestione	506.691	182.255
<b>totale costi della produzione [B]</b>	<b>21.455.966</b>	<b>19.161.606</b>
<b>differenza tra valore e costi della produzione [A-B]</b>	<b>25.579</b>	<b>(87.326)</b>
<b>[C] proventi e oneri finanziari</b>		
[15] proventi da partecipazioni	–	4.688
– da altre imprese	–	4.688
[16] altri proventi finanziari	1.876.291	2.047.086
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.987	5.753
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	19.630	22.370
d) proventi diversi dai precedenti	1.850.674	2.018.963
– da controllanti	1.661.505	1.714.081
– da altri	189.169	304.882
[17] interessi e altri oneri finanziari	(1.703.307)	(1.748.183)
– verso altri	(1.703.307)	(1.748.183)
<b>totale proventi e oneri finanziari [C=16-17]</b>	<b>172.984</b>	<b>303.591</b>
<b>[E] proventi e oneri straordinari</b>		
[20] proventi	60.626	7.657
– altri	60.626	7.657
[21] oneri	(35.125)	(12.127)
– altri	(35.125)	(12.127)
<b>totale delle partite straordinarie [E=20-21]</b>	<b>25.501</b>	<b>(4.470)</b>
<b>risultato prima delle imposte [A-B+C+D+E]</b>	<b>224.064</b>	<b>211.795</b>
<b>[22] imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>152.945</b>	<b>168.201</b>
a) imposte correnti	166.412	168.201
b) imposte differite	(27.511)	(11.075)
c) imposte anticipate	14.044	11.075
<b>utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>71.119</b>	<b>43.594</b>

# Rendiconto finanziario (in migliaia di euro)

	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013
risultato netto	71	44
imposte sul reddito	153	168
interessi passivi / (interessi attivi)	(173)	(304)
(dividendi)	–	–
(plusvalenze) / minusvalenze	–	–
<b>utile ante imposte, interessi, plus/minusvalenze [A]</b>	<b>51</b>	<b>(92)</b>
ammortamenti	92	267
accantonamento ai fondi rischi e svalutazioni	139	183
altre variazioni non monetarie (variazione Tfr)	10	–
<b>flusso ante variazioni del capitale circolante [B]</b>	<b>241</b>	<b>450</b>
variazioni del circolante		
(incremento) decremento crediti	959	(196)
(incremento) decremento crediti verso controllante	3.883	–
(incremento) decremento rimanenze	(7.070)	(2.357)
incremento (decremento) debiti netti	3.496	(1.861)
incremento (decremento) debiti verso controllante	2.683	–
variazione ratei, risconti e crediti diversi	1.426	73
<b>flusso dopo variazioni del capitale circolante [C]</b>	<b>5.377</b>	<b>(4.341)</b>
interessi incassati / (pagati)	173	304
(imposte sul reddito pagate)	(153)	(168)
dividendi incassati	–	–
utilizzo dei fondi	(798)	(240)
<b>flusso dopo altre verifiche [D]</b>	<b>(778)</b>	<b>(104)</b>
<b>flusso finanziario della gestione reddituale [E=A+B+C+D]</b>	<b>4.891</b>	<b>(4.087)</b>
investimento immobilizzazioni materiali	(865)	(48)
disinvestimento immobilizzazioni materiali	–	–
investimento immobilizzazioni immateriali	–	–
disinvestimento immobilizzazioni immateriali	–	–
investimento immobilizzazioni finanziarie	(83)	52
disinvestimento immobilizzazioni finanziarie	–	–
investimento altre attività finanziarie	(26)	–
disinvestimento altre attività finanziarie	–	(6)
acquisizione/cessione società o rami	–	–
<b>flusso finanziario della gestione investimenti [F]</b>	<b>(974)</b>	<b>(2)</b>
incremento (decremento) debiti finanziari verso banche	(1.288)	(1.242)
incremento (decremento) debiti finanziari verso controllante	–	–
incremento (decremento) debiti finanziari verso altri	(2)	(22)
aumenti di capitale a pagamento	–	–
cessione (acquisto) azioni proprie	–	–
dividendi pagati	–	–
<b>flusso della gestione finanziaria [G]</b>	<b>(1.290)</b>	<b>(1.264)</b>
<b>flusso netto di periodo [H=E+F+G]</b>	<b>2.627</b>	<b>(5.353)</b>
disponibilità liquide iniziali [I]	10.805	16.158
disponibilità liquide finali [L]	13.432	10.805
<b>incremento del periodo [M=L-I]</b>	<b>2.627</b>	<b>(5.353)</b>





# Nota integrativa

# Redazione, struttura e contenuto del bilancio

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

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

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

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

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

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

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

# Principi contabili e criteri di valutazione

## **Immobilizzazioni immateriali**

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

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

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

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

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

Nel caso in cui una immobilizzazione, alla data di bilancio, presenti un valore recuperabile 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 esposte in bilancio al costo sostenuto per l'acquisizione o la produzione interna e non sono ammortizzate fino a quando non siano direttamente producibili di utilità futura derivante dal completamento delle sottostanti attività materiali.

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

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 le commesse affidate nel 2013, si è affinata la suddetta metodologia determinando la percentuale di avanzamento come rapporto fra i costi interni del personale sostenuti sul totale dei costi interni stimati; questo in quanto tali interventi presentano un elevato contenuto delle attività di ingegneria (interamente svolta dal personale della società) e la realizzazione della fase progettuale si è concentrata tutta in un ristretto lasso temporale rendendo evidente che il valore creato per la società risiede proprio nell'attività svolta dal personale. A ciò si è giunti in considerazione del fatto che per le commesse in oggetto, il rapporto fra costi interni del personale sostenuti sul totale dei costi del personale stimati meglio rappresenta la formazione del margine della commessa, margine che infatti riflette il valore creato dal personale impegnata nelle attività di progettazione, direzione lavori, coordinamento di sicurezza. Approccio che pertanto permette 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 2014 e la rivalutazione del debito stesso verso tutti i dipendenti in forza alla società alla fine dell'esercizio di bilancio, conformemente alle norme di legge e ai contratti di lavoro vigenti.

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

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

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

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

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

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

### **Arrotondamenti**

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

# Illustrazione delle principali voci dello stato patrimoniale

## Attivo

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

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

### [B] Immobilizzazioni migliaia di euro 1.330

#### I Immobilizzazioni immateriali migliaia di euro 6

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

voci di bilancio	consistenza iniziale			variazioni dell'esercizio					consistenza finale totale	
	costo	valore ammortizzato	totale	acquisizioni capitalizzazioni	eliminazioni	trasferimenti	trasferimenti ammortamenti	ammortamenti		eliminazioni ammortamenti
diritti di brev. industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno										
[3] software			23	-	-	-	-	21	-	2
[7] altre										
costi pluriennali			-	-	-	-	-			
migliorie su beni di terzi			8	-	-	-	-	4	-	4
<b>totale immobiliz. immateriali</b>			<b>31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

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

I costi pluriennali, relativi ai costi sostenuti per la fusione per incorporazione di Edilvenezia 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 976

Le immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2014 sono pari a migliaia di euro 976. 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	-	848
[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	378	72	-	-	-	-	22	-	-	450	400	50
mac. d'ufficio elettromec. ed elettroniche	1.324	1.219	105	17	466	-	-	44	465	-	875	798	77
beni di modico valore	29	29	-	-	-	-	-	-	-	-	29	29	-
<b>totale immobiliz. materiali</b>	<b>3.405</b>	<b>3.227</b>	<b>178</b>	<b>865</b>	<b>466</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66</b>	<b>465</b>	<b>-</b>	<b>3.804</b>	<b>2.828</b>	<b>976</b>

Gli investimenti dell'esercizio sono tutti riconducibili a costi per acquisizioni di beni imputati direttamente all'attivo patrimoniale, mentre le diminuzioni intervenute corrispondono alle radiazioni avvenute a seguito delle operazioni di trasloco del 2014, con conseguente eliminazione dei macchinari non più in uso.

Tra le acquisizioni del 2014 la movimentazione di migliaia di euro 848 corrisponde al costo di acquisto di un complesso immobiliare a Lido di Venezia composto da 10 appartamenti. Tale complesso è stato acquisito in forza di un contratto sottoscritto con l'amministrazione comunale, la quale ha ceduto ad 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 66 e sono stati calcolati su tutti i cespiti ammortizzabili al 31 dicembre 2014 applicando le aliquote evidenziate nei principi contabili e criteri di valutazione, ritenute rappresentative della vita tecnico-economica delle immobilizzazioni.

Al 31 dicembre 2014 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	848	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	450	400	88,9
macchine d'ufficio elettromec. ed elettroniche	875	798	91,2
beni di modico valore	29	29	100,0
<b>totale</b>	<b>3.804</b>	<b>2.828</b>	<b>74,3</b>

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

### III Immobilizzazioni finanziarie migliaia di euro 348

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano a migliaia di euro 348 con un incremento di migliaia di euro 89 rispetto all'esercizio precedente.

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio	consistenza finale
[1] partecipazioni			
altre imprese	75	83	158
[2] crediti			
crediti vs. consociate	15	–	15
crediti vs. società assicurative	169	6	175
<b>totale</b>	<b>259</b>	<b>89</b>	<b>348</b>

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

Gli incrementi dell'anno di migliaia di euro 86 si riferiscono per migliaia di euro 83 all'acquisizione 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, 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	0	–	83	–	83
Pmsi scarl	75	–	–	–	75
<b>totale</b>	<b>75</b>	<b>–</b>	<b>83</b>	<b>–</b>	<b>158</b>

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

I crediti verso compagnie assicurative si riferiscono per migliaia di euro 175 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 97.489

### I Rimanenze migliaia di euro 55.596

Le rimanenze, rispetto al 2013, registrano un incremento pari a migliaia di euro 7.070. 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	48.331	6.964	55.295
[5] acconti	195	106	301
<b>totale</b>	<b>48.526</b>	<b>7.070</b>	<b>55.596</b>

Come evidenziato nei principi di redazione, le rimanenze relative ai lavori in corso sono determinate da due differenti schemi di contabilizzazione a seconda della modalità di corresponsione degli acconti da parte del committente. Nel caso in cui le fatture di acconto corrispondano agli stati di avanzamento certificati, la rimanenza esprime la differenza fra l'avanzamento complessivo della

commessa e quanto fatturato, che è registrato fra i ricavi gestione commessa nella voce *A1* del conto economico. Nel caso in cui gli acconti siano corrisposti in maniera indipendente dall'avanzamento, l'intero avanzamento è imputato a rimanenza, mentre gli acconti sono registrati nel passivo fra gli acconti o fra i debiti verso controllanti a seconda della natura del committente. L'incremento del valore delle rimanenze si spiega principalmente con la predominanza dell'avanzamento degli interventi per i quali sono corrisposti acconti indipendentemente dalla certificazione degli avanzamenti.

Si segnala inoltre che, in accordo con quanto indicato sui principi di redazione e criteri di valutazione, per le commesse affidate nel 2013, si è utilizzato il metodo di calcolo della percentuale dello stato di avanzamento basato sul rapporto dei costi interni effettivi su quelli stimati.

## II Crediti migliaia di euro 27.266

Registrano, rispetto al passato esercizio, un decremento pari a migliaia di euro 5.886, al netto delle svalutazioni.

variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante distinti per natura

	saldo iniziale		variazioni dell'esercizio				saldo finale			di cui con durata residua > 5 anni
	valore originario	fondo svalutazione	valore netto	valore originario	fondo svalutazione accantonamenti	utilizzi/rilasci	valore originario	fondo svalutazione	valore netto	
[1] verso clienti	6.841	132	6.709	(959)	5	-	5.882	(138)	5.744	-
[4] verso controllanti	22.806	524	22.282	(3.882)	116	(513)	18.924	(127)	18.797	-
[4bis] tributari	555	-	555	(483)	-	-	72	-	72	-
[4ter] imposte anticipate	14	-	14	-	-	14	-	-	-	-
[5] verso altri	3.592	-	3.592	(939)	-	-	2.653	-	2.653	-
<b>totale</b>	<b>33.808</b>	<b>656</b>	<b>33.152</b>	<b>(6.263)</b>	<b>121</b>	<b>(499)</b>	<b>27.531</b>	<b>265</b>	<b>27.266</b>	

I crediti verso clienti si riferiscono alla fatturazione di prestazioni a soggetti diversi dal Comune di Venezia (verso il quale i crediti commerciali sono classificati fra i crediti verso controllante) e sono diminuiti di migliaia di euro 965. Pesa particolarmente il credito residuo derivante dalla cessione di palazzo Ziani avvenuta nel 2012, che prevedeva una dilazione di pagamento di cinque anni. Nell'anno sono state effettuate svalutazioni per migliaia di euro 5 mentre non ci sono stati utilizzi.

I crediti verso controllanti diminuiscono di migliaia di euro 3.485 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, che ha portato alla definizione di importi rilevanti per la società, con conseguente riduzione del saldo in essere. Nell'anno sono state effettuate svalutazioni per migliaia di euro 116 e utilizzi del fondo per migliaia di euro 513. Va rilevato, inoltre, che è stata effettuata una cessione pro soluto di crediti vantati nei confronti del Comune di Venezia per 6,5 milioni di euro il cui onere finanziario è stato rilevato per intero fra gli altri oneri finanziari alla voce *C 17* del conto economico. Trattandosi di cessioni pro soluto, la società non garantisce la solvenza del debitore ceduto. Per tale motivo i crediti relativi sono stati eliminati dall'attivo patrimoniale e non è necessario tenerne nota nei conti d'ordine.

I crediti tributari ammontano a migliaia di euro 72, con un decremento di migliaia di euro 483 rispetto al 2013.

descrizione	2014	2013	variazione
entro l'esercizio			
erario c/iva	0	440	(440)
imposte a credito	12	46	(34)
altri crediti fiscali	60	69	(9)
<b>totale</b>	<b>72</b>	<b>555</b>	<b>(483)</b>

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

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

I crediti verso altri registrano un decremento netto rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 939 e sono così composti:

descrizione	2014	2013	variazione
<b>entro l'esercizio</b>			
crediti verso altri soci	2.500	3.500	(1.000)
crediti verso professionisti	59	13	46
crediti verso Inps	37	37	0
altri crediti	43	28	15
<b>totale</b>	<b>2.639</b>	<b>3.578</b>	<b>(939)</b>
<b>oltre l'esercizio</b>			
depositi cauzionali	14	14	0
<b>totale</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>0</b>
<b>totale</b>	<b>2.653</b>	<b>3.592</b>	<b>(939)</b>

I crediti verso altri soci fanno riferimento al capitale residuo di un prestito fruttifero infragruppo, erogato nel 2013 e di cui è prevista l'estinzione nel 2015.

Non si rilevano crediti con durata superiore ai 5 anni.

### III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni 1.195

Registrano rispetto all'esercizio precedente un incremento complessivo di migliaia di euro 20 ed è relativo ad un contratto di capitalizzazione sottoscritto nel 2010 della polizza denominata Axa Mps Investimento Più gestita da Axa Mps Vita. La variazione dell'anno è relativa alla rivalutazione di esercizio. La polizza consente di costituire un capitale rivalutabile annualmente in funzione del rendimento ottenuto dalla Gestione interna separata mpv12. Il contratto, sin dalla data di sottoscrizione, è stato costituito in pegno a garanzia di un fido per anticipo fatture di 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	1.175	20	—	1.195
<b>totale</b>	<b>1.175</b>	<b>20</b>	<b>—</b>	<b>1.195</b>

### IV Disponibilità liquide migliaia di euro 13.432

Registrano rispetto all'esercizio precedente un incremento di migliaia di euro 2.627. Tale incremento 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	2014	2013	variazione
depositi in conto correnti bancari	13.431	10.805	2.626
depositi bancari vincolati	—	—	—
denaro e valori in cassa	1	—	1
<b>totale</b>	<b>13.432</b>	<b>10.805</b>	<b>2.627</b>

#### [D] Ratei e risconti attivi migliaia di euro 64

Diminuiscono nel complesso di migliaia di euro 4. I risconti attivi e i costi anticipati pari a migliaia di euro 33 sono così composti:

descrizione	2014	2013	variazione
premi assicurativi	2	1	1
canoni assistenza e manutenzioni	13	7	6
altri	18	28	(10)
<b>totale</b>	<b>33</b>	<b>36</b>	<b>(3)</b>

I ratei attivi sono pari a migliaia di euro 31. 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	2014	2013	variazione
interessi attivi verso controllante	31	32	(1)
interessi attivi verso banche	–	–	0
<b>totale</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>(1)</b>

Non sussistono al 31 dicembre 2014 ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

# Passivo

## [A] Patrimonio netto migliaia di euro 4.630

Rispetto al 31 dicembre 2013 il patrimonio netto aumenta di migliaia di euro 71, 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	432	–	2	–	434
V. riserve statutarie	–	–	–	–	–
VI. riserve per azioni proprie in portafoglio	–	–	–	–	–
VII. altre					
– riserva facoltativa	322	–	42	–	364
– avanzo di concambio	–	–	–	–	–
– riserva da ammortamenti anticipati	–	–	–	–	–
VIII. utili (perdite) portati a nuovo	–	–	–	–	–
IX. utile (perdita) d'esercizio	44	–	(44)	71	71
<b>totale</b>	<b>4.559</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>71</b>	<b>4.630</b>

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

A seguito della deliberazione dell'assemblea ordinaria del 19 maggio 2014, l'utile dell'esercizio 2013, pari a migliaia di euro 44, è stato destinato per migliaia di euro 2 a riserva legale e per migliaia di euro 42 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). Si segnala l'entrata nella compagine sociale di Immobiliare veneziana srl a seguito dell'acquisizione integrale delle quote da Regione Veneto avvenuta in data 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 434, 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	434	B	–	–	–
V. riserve statutarie	–	A-B-C	–	1.174	–
VI. riserve per azioni proprie in portafoglio					
VII. altre	364	A-B	364	–	–
VIII. utili (perdite) portati a nuovo	–	–	–	–	–
IX. utile (perdita) d'esercizio	71	A-B-C	71	–	–
<b>totale</b>	<b>4.630</b>		<b>490</b>	<b>2.429</b>	–
<b>quota non distribuibile</b>			<b>55</b>		
<b>residuo quota distribuibile</b>			<b>435</b>		

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

## [B] Fondi per rischi e oneri migliaia di euro 292

Diminuiscono, rispetto all'esercizio precedente, di migliaia di euro 236.

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

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio		consistenza finale
		accantonamenti	utilizzi/rilasci	
<b>[2] per imposte</b>				
fondo imposte	15	–	–	15
fondo imposte differite	28	–	(28)	–
<b>[3] altri fondi</b>				
fondo rischi diversi	228	18	(12)	234
fondo rischi e oneri su commessa	258	–	(215)	43
<b>totale</b>	<b>529</b>	<b>18</b>	<b>(255)</b>	<b>292</b>

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

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

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

Il fondo imposte differite, pari a migliaia di euro 28, diminuisce per il suo complessivo ammontare. Tale fondo deriva dalla fusione con Edilveneziana e il movimento dell'esercizio discende dal rilascio quasi integrale del fondo rischi e oneri su commessa che ha generato il fondo stesso.

Il fondo rischi diversi è iscritto in via prudenziale a copertura di possibili oneri emergenti da controversie e contenziosi. L'accantonamento di esercizio ammonta complessivamente a migliaia di euro 18 e riguarda integralmente l'adeguamento del fondo per spese legali e risarcimenti derivanti dall'esecuzione degli interventi sul territorio; nessun adeguamento è stato fatto per passività potenziali relativamente a costi per consulenza fiscale e legale, derivanti dalla predisposizione di note di memoria, istanze di autotutela e ricorsi conseguenti ai contenziosi di natura tributaria in atto con l'amministrazione finanziaria. Gli utilizzi nell'anno sono stati pari a migliaia di euro 12.

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 214, a seguito delle operazioni di riconciliazione dei debiti e crediti con il Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 6, comma 4 del dl 95/2012 che ha determinato la definizione e la liquidazione di importanti importi.

### [C] **Tattamento di fine rapporto di lavoro subordinato migliaia di euro 797**

Il debito verso i dipendenti per il trattamento di fine rapporto registra, rispetto al precedente esercizio, un decremento di migliaia di euro 34. Nel corso dell'anno sono state accantonate indennità per migliaia di euro 10 a titolo di rivalutazione e sono stati erogati migliaia di euro 71 come anticipazioni, di cui 40 a carico del fondo; sono state liquidate indennità per migliaia di euro 8, di cui migliaia di euro 1 a carico del fondo.

voci di bilancio	consistenza iniziale	incrementi	variazioni dell'esercizio		anticipi	consistenza finale
			accantonamenti	utilizzi		
Tfr	831	(3)	10	1	40	797
<b>totale</b>	<b>831</b>	<b>(3)</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>40</b>	<b>797</b>

## [D] Debiti migliaia di euro 93.133

Registrano, rispetto all'esercizio precedente, un decremento di migliaia di euro 4.890. 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	39.531	(1.288)	38.243	30.932
[7] debiti verso fornitori	11.824	3.403	15.227	–
[11] debiti verso controllanti	35.179	2.683	37.862	–
[12] debiti tributari	1.091	162	1.253	–
[13] debiti verso ist. prev. e di sicurezza sociale	261	21	282	–
[14] altri debiti	357	(91)	266	–
<b>totale</b>	<b>88.243</b>	<b>4.890</b>	<b>93.133</b>	<b>30.932</b>

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

Più nello specifico, i debiti verso banche, pari a migliaia di euro 38.243 si riferiscono al capitale residuo dei mutui erogati dalla Banca europea per gli investimenti e dalla Banca Friuladria per il finanziamento della realizzazione della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio, dell'ex istituto Stefanini a Mestre e di altri interventi inseriti nell'elenco 2008 delle opere pubbliche. Nel corso dell'anno sono state effettuati rimborsi per migliaia di euro 1.288. I mutui sottoscritti hanno scadenza tra il 2032 e il 2034, con rimborso a rate semestrali costanti calcolate a tasso fisso agevolato. Il capitale e gli interessi sono garantiti, per l'intera durata dei mutui, da fidejussione del Comune di Venezia. Va inoltre rilevato che per la realizzazione degli interventi citati sono state sottoscritte apposite convenzioni con il Comune di Venezia che prevedono l'obbligazione da parte del Comune al rimborso del costo dell'opera, pari al valore in conto capitale dei mutui erogati, e il pagamento degli interessi per dilazione di pagamento con termini di pagamento pari a quelli delle rate dei mutui, garantendo pertanto la provvista per il rimborso delle rate di ammortamento dei mutui. Come esplicitato nella successiva tabella, oltre ai mutui garantiti dal Comune di Venezia, non esistono altre forme di indebitamento operativo o per elasticità di cassa che la società ha liberamente contratto con istituti di credito.

descrizione	2014	2013	variazione
debiti per anticipi su fatture e per elasticità di cassa	–	–	–
mutui garantiti da fidejussioni	38.243	39.531	(1.288)
<b>totale</b>	<b>38.243</b>	<b>39.531</b>	<b>(1.288)</b>

I debiti verso fornitori ammontano a migliaia di euro 15.227 e si riferiscono a prestazioni relative agli interventi gestiti dalla società, con un incremento di migliaia di euro 3.403 rispetto all'esercizio precedente.

I debiti verso controllanti, pari a migliaia di euro 37.862, fanno riferimento per migliaia di euro 33.445 agli importi corrisposti in corso d'opera dal Comune di Venezia quale committente dei lavori in corso su ordinazione in modo svincolato dagli stati di avanzamento certificati e per migliaia di euro 4.417 a incassi di canoni di locazioni degli immobili di proprietà comunale da riversare all'amministrazione.

Come già evidenziato, per quanto riguarda i citati debiti verso controllante per gli acconti corrisposti (migliaia di euro 33.445), 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 i totale debiti ammonterebbero a migliaia di euro 59.645 e le rimanenze a migliaia di euro 21.801:

voci di bilancio	2014
<b>attivo</b>	
[3] lavori in corso su ordinazione	21.510
[5] acconti	301
<b>totale rimanenze</b>	<b>21.811</b>
<b>passivo</b>	
[4] debiti verso banche	38.243
[7] debiti verso fornitori	15.227
[11] debiti verso controllanti	4.417
[12] debiti tributari	1.221
[13] debiti verso ist. prev. e di sicurezza sociale	282
[14] altri debiti	266
<b>totale debiti</b>	<b>59.656</b>

I debiti tributari ammontano a migliaia di euro 1.253 e si riferiscono in particolare a:

descrizione	2014	2013	variazione
debiti Irpef dipendenti	162	207	(45)
Iva a debito	438	-	438
Iva a esigibilità differita	621	872	(251)
debiti Ires	32	12	20
debiti Irap	-	-	-
<b>totale</b>	<b>1.253</b>	<b>1.091</b>	<b>162</b>

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale ammontano a migliaia di euro 282 e si riferiscono a:

descrizione	2014	2013	variazione
Inps	251	237	14
Fasdac/fondo M. Negri/associazione A. Pastore	5	-	5
Inail e altri fondi previdenza ed enti	26	24	2
<b>totale</b>	<b>282</b>	<b>261</b>	<b>21</b>

Gli altri debiti ammontano a migliaia di euro 266 e si riferiscono a:

descrizione	2014	2013	variazione
personale dipendente	156	230	(74)
Ivssp per incassi da riversare	92	112	(20)
altri	18	15	3
<b>totale</b>	<b>266</b>	<b>357</b>	<b>(91)</b>

Si segnalano in particolare i debiti verso Ivssp per incassi da riversare per migliaia di euro 92: 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 2014 esistono debiti con durata residua superiore ai 5 anni per migliaia di euro 30.932 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 31

Diminuiscono nel complesso di migliaia di euro 3. I ratei passivi sono pari a migliaia di euro 31 e sono così composti:

descrizione	2014	2013	variazione
interessi passivi su mutui	31	32	(1)
altri	0	2	(2)
<b>totale</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>(3)</b>

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

# Conti d'ordine

Al 31 dicembre 2014 ammontano complessivamente a migliaia di euro 0 come da tabella seguente.

descrizione	2014	2013	variazione
beni di terzi presso l'impresa	0	196	(196)
<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>196</b>	<b>(196)</b>

I beni di terzi presso l'impresa sono stati azzerati nel corso del 2014. Il valore a inizio anno era pari a migliaia di euro 196 e faceva riferimento ai fondi in giacenza presso la Banca nazionale del lavoro di Venezia in un conto intestato alla società. Tali somme erano destinate a contributi a fondo perduto erogati dal Comune ai privati assegnatari, nonché alle quote a carico degli stessi per le opere eseguite e a loro addebitate e, infine, per i pagamenti ai professionisti e alle imprese per le prestazioni rese e le opere eseguite secondo quanto previsto dalla convenzione stipulata tra Edilveneziana (ora incorporata in Insula) con il Comune di Venezia nell'ambito dell'ufficio rii. I fondi descritti non erano nella libera e autonoma disponibilità della società che operava, pertanto, in qualità di mandataria e rispondeva della corretta gestione di fondi di terzi. Tali fondi, a seguito di verbale registrato il 23 dicembre 2014, sono stati restituiti all'amministrazione comunale. In tale verbale viene comunque esplicitato che la società rimarrà indennizzata di qualsiasi pretesa da soggetti terzi in merito all'attività inerente i fondi restituiti. Non sono stati rilevati rischi per garanzie prestate direttamente o indirettamente dalla società per debiti di terzi. Si ritiene però opportuno rilevare, fra le altre informazioni, le fidejussioni rilasciate a terzi da banche o compagnie di assicurazione a garanzia delle obbligazioni della società. Si segnala, infine, che la società, nell'ambito delle attività di gestione e amministrazione della residenza, svolge per alcuni condomini di proprietà del Comune di Venezia il ruolo di amministratore, curando direttamente i conti correnti postali intestati al condominio. A fine esercizio i saldi di tali conti ammontavano a migliaia di euro 31.

# Illustrazione delle principali voci del conto economico

## [A] Valore della produzione migliaia di euro 21.124

[1] Ricavi delle vendite e delle prestazioni migliaia di euro 12.134

I ricavi concernenti le prestazioni e i servizi riguardano:

descrizione	2014	2013	variazione
ricavi gestione commesse	9.735	13.234	(3.499)
ricavi ponte mobile	735	720	15
ricavi per attività di riscossione	152	154	(2)
ricavi locazioni e gestioni amministrative	1.512	1.067	445
<b>totale</b>	<b>12.134</b>	<b>15.175</b>	<b>(3.041)</b>

I ricavi gestione commesse accolgono i ricavi delle commesse pluriennali del settore infrastrutture e viabilità e del settore edilizia, i ricavi derivanti dagli interventi di manutenzione degli edifici di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Venezia e i ricavi derivanti dalle commesse gestite per 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 2013 e il 2014 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 2014 e il 2013, aggregando le due variazioni, ricavi gestione commesse e variazione dei lavori in corso, l'incremento produttivo è stato di migliaia di euro 619. 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 variato rispetto al 2013 di migliaia di euro 15 per il riconoscimento delle attività svolte in occasione delle celebrazioni di San Rocco a Venezia.

I ricavi per le locazioni e le gestioni amministrative, pari a migliaia di euro 1.512, derivano dall'attività di gestione e amministrazione degli immobili a uso residenziale in carico alla società a partire dall'1 gennaio 2009 e dalla gestione delle pratiche dei condoni edilizi, attività previste dall'attuale convenzione in essere con il Comune di Venezia. La differenza con il 2013 è sostanzialmente dovuta a integrazioni contrattuali ottenute nell'anno a riconoscimento delle attività amministrative. Tali valori, sanciti dalla nuova convenzione quadro in vigore dal 2014, riguardano le gestioni amministrative degli immobili, un riconoscimento aggiuntivo per le attività dell'ufficio manutenzioni Erp e il riconoscimento quale *advisor* nell'operazione immobiliare Pi-ruea a Lido di Venezia.

L'attività di riscossione dei canoni di locazione ha generato proventi per migliaia di euro 152 rispetto ai 154 del 2013.

[3] *Variazione dei lavori in corso su ordinazione migliaia di euro 6.964*

La variazione complessiva delle rimanenze ammonta a migliaia di euro 6.964, con un incremento di migliaia di euro 4.457 rispetto al 2013, di cui migliaia di euro 339 per riconoscimento maggior compenso ai sensi dell'art. 7.2 del contratto di servizio 17657/2014 firmato con il Comune di Venezia.

[5] *Altri ricavi e proventi migliaia di euro 2.383*

Crescono rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 991 e sono costituiti da:

descrizione	2014	2013	variazione
ricavi diversi	2.091	1.243	848
fitti attivi	-	-	-
proventi risarcitori	-	62	(62)
sopravvenienze su commesse	149	46	103
eccedenza fondo rischi	143	40	103
plusvalenza da cessione cespiti	-	1	(1)
<b>totale</b>	<b>2.383</b>	<b>1.392</b>	<b>991</b>

I ricavi diversi si riferiscono per migliaia di euro 1.058 a distacchi dei dipendenti (incremento di euro migliaia 342 dal 2013), per migliaia di euro 366 da servizi amministrativi e tecnici prestati verso Avm, per migliaia di euro 100 per attività di monitoraggio delle manomissioni su suolo e sottosuolo oltre ad altri importi inferiori che fanno riferimento ad altre prestazioni difficilmente categorizzabili. Tra i ricavi diversi trova inoltre evidenza il riconoscimento di attività svolte dalla società per migliaia di euro 507, così come sancito nel verbale del 22 dicembre 2014 a conclusione delle operazioni di riconciliazione dei debiti e crediti con il Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 6, comma 4 del dl 95/2012. In tale verbale viene definito il riconoscimento e la liquidazione di importanti poste che erano a credito oltre alla definizione di alcune partite da stralciare e, in fine, il riconoscimento, appunto, di alcune attività aggiuntive.

L'eccedenza del fondo rischi e oneri su commessa fa riferimento all'adeguamento del fondo in oggetto, conseguenza del cessato rischio su parte degli interventi finanziati dal Comune di Venezia, definiti a seguito delle operazioni di riconciliazione di cui al paragrafo precedente.

## **[B] Costi della produzione migliaia di euro 21.456**

[6] *Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci migliaia di euro 7*

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 4 e sono costituiti da:

descrizione	2014	2013	variazione
cancelleria e stampati	3	4	(1)
acquisto materie di consumo	4	7	(3)
<b>totale</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>(4)</b>

[7] Per servizi migliaia di euro 15.786

Rispetto all'esercizio precedente sono incrementati di migliaia di euro 1.578 e sono costituiti da:

descrizione	2014	2013	variazione
costo lavori (inclusi di economie, secur. e altri)	11.260	10.524	736
manutenzione fabbricati	2.638	1.766	872
progettazione lavori	135	195	(60)
direzione lavori	7	58	(51)
costo sottoservizi	–	24	(24)
costo indagini	124	141	(17)
costo collaudi	93	82	11
costo pubblicazione gara	18	17	1
altri servizi di carattere operativo	499	463	36
costi relativi a servizi commerciali	0	0	0
assicurazioni	55	50	5
consulenze e prestazioni professionali	495	451	44
collaborazioni a progetto (e relativi oneri)	127	70	57
compensi amministratori	40	41	(1)
costo sindaci	42	42	0
lavoro interinale e personale distaccato	29	65	(36)
altri servizi di carattere generale	224	219	5
<b>totale</b>	<b>15.786</b>	<b>14.208</b>	<b>1.578</b>

L'incremento dei costi per servizi è connesso principalmente all'incremento dei costi di cantiere realizzati nell'anno e conseguenti all'incremento della produzione per interventi, mentre l'incremento dei costi per servizi generali è dato dall'effetto dei service esterni attivati e conseguenti alle consistenti azioni di distacco 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 441

Rispetto all'esercizio precedente c'è stato un incremento di migliaia di euro 67 e sono costituiti da:

descrizione	2014	2013	variazione
locazione immobili	428	363	65
noleggio automezzi e natanti	5	10	(5)
noleggio macchine ufficio	–	1	(1)
altri noleggi e canoni	8	–	8
<b>totale</b>	<b>441</b>	<b>374</b>	<b>67</b>

Le variazioni in incremento riguardano i costi di locazione delle sedi societarie presso area Parisi a Santa Croce 502/505. La differenza rispetto al 2013 è dovuta alla consistente riduzione del canone contrattualizzato ottenuta quell'anno e non ripetuta nel corso del 2014.

La riduzione dei costi degli automezzi è dovuto alla totale abbandono dei mezzi aziendali in leasing a favore dell'utilizzo totale del car sharing, con conseguente incremento della voce altri noleggi e canoni.

[9] Per il personale migliaia di euro 4.484

Rispetto all'esercizio precedente aumentano di migliaia di euro 436 e sono costituiti da:

descrizione	2014	2013	variazione
a) salari e stipendi	3.140	2.900	240
b) oneri sociali	1.008	899	109
c) trattamento di fine rapporto	333	245	88
e) altri costi	3	4	(1)
<b>totale</b>	<b>4.484</b>	<b>4.048</b>	<b>436</b>

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 2014 è pari a 86 unità, variato di due unità rispetto al 31 dicembre 2013. Tale decremento è riferito a 2 unità, un dirigente e un impiegato, trasferite a società appartenenti al Gruppo Comune di Venezia. L'organico medio suddiviso per qualifica è evidenziato dal seguente prospetto.

Si precisa che tale organico include 25 persone in distacco, 1 quadro e 2 impiegati amministrativi in aspettativa alla data del 31 dicembre 2014.

descrizione	2014	2013	variazione
dirigenti	2,0	3,0	(1)
quadri	14,0	14,0	–
impiegati	70,0	71,0	(1)
<b>totale</b>	<b>86,0</b>	<b>88,0</b>	<b>(2)</b>

[10] Ammortamenti e svalutazioni migliaia di euro 213

Rispetto all'esercizio precedente gli ammortamenti decrementano di migliaia di euro 93 e risultano così ripartiti:

descrizione	2014	2013	variazione
a) immobilizzazioni immateriali	25	106	(81)
b) immobilizzazioni materiali	67	79	(12)
<b>totale</b>	<b>92</b>	<b>185</b>	<b>(93)</b>

a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali migliaia di euro 25: sono calcolati in base ai criteri illustrati alla voce immobilizzazioni immateriali dello stato patrimoniale e sono relativi al software per migliaia di euro 21 e a migliorie su beni di terzi per migliaia di euro 4;

b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali migliaia di euro 67, tutti per ammortamenti ordinari.

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

cespiti	aliquote %	ammortamenti ordinari	ammortamenti anticipati	totale ammortamenti
impianti e macchinari specifici	15	–	–	–
costruzioni leggere	20	–	–	–
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	15	–	–	–
arredamento	15	1	–	1
mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12	22	–	22
macchine d'ufficio elettromecc. ed elettroniche	20	44	–	44
<b>totale</b>		<b>67</b>	–	<b>67</b>

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

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

Nel corso del 2013 sono state operate svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante per migliaia di euro 121, a seguito dell'individuazione di alcune poste non sostanziali verso la controllante di difficile esigibilità.

descrizione	2014	2013	variazione
svalutazione crediti verso clienti	6	46	(40)
svalutazione crediti verso controllanti	115	36	79
<b>totale</b>	<b>121</b>	<b>82</b>	<b>39</b>

[12] *Accantonamenti per rischi migliaia di euro 17*

L'accantonamento al fondo per oneri emergenti da controversie giuridiche è pari a migliaia di euro 17.

Non è stato 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 di definire la quasi totalità della partite riguardanti il fondo in questione.

[14] *Oneri diversi di gestione migliaia di euro 506*

Rispetto all'esercizio precedente aumentano di migliaia di euro 324 e sono costituiti da:

descrizione	2014	2013	variazione
imposte indirette e tasse	37	42	(5)
libri abbonamenti e informaz. specializzata	4	15	(11)
quote associative	1	1	–
sopravvenienze passive	439	11	428
accordi extragiudiziali e giudiziali	0	106	(106)
altri oneri	25	7	18
<b>totale</b>	<b>506</b>	<b>182</b>	<b>324</b>

## [C] Proventi e oneri finanziari migliaia di euro 173

[16] *Altri proventi finanziari migliaia di euro 1.876*

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 171.

descrizione	2014	2013	variazione
da crediti iscritti nelle immobiliz. (verso altri)	6	6	–
da titoli iscritti nell'attivo circolante	20	22	(2)
proventi diversi dai precedenti	1.850	2.019	(169)
<b>totale</b>	<b>1.876</b>	<b>2.047</b>	<b>(171)</b>

Nel dettaglio si tratta per migliaia di euro 6 di proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni, per migliaia di euro 20 da proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante e per migliaia di euro 1.850 da proventi diversi dai precedenti, come dettagliati nella tabella precedente.

descrizione	2014	2013	variazione
interessi attivi verso banche	76	127	(51)
interessi attivi su crediti verso controllanti	1.662	1.714	(52)
interessi verso altri	112	178	(66)
<b>totale</b>	<b>1.850</b>	<b>2.019</b>	<b>(169)</b>

Gli interessi attivi su depositi bancari sono pari a migliaia di euro 76. Migliaia di euro 1.662 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 1.703*

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 45. Trattasi per migliaia di euro 1.661 da interessi passivi sui citati mutui garantiti dal Comune di Venezia. Per migliaia di euro 41 per altri oneri finanziari connessi principalmente con una cessione di crediti vantati verso il Comune di Venezia per complessivi 6,5 milioni di euro.

descrizione	2014	2013	variazione
interessi passivi verso banche	–	–	–
interessi passivi su mutui verso banche	1.662	1.714	(52)
altri oneri finanziari	41	32	9
interessi moratori	–	2	(2)
altri oneri	–	–	–
<b>totale</b>	<b>1.703</b>	<b>1.748</b>	<b>(45)</b>

## **[E] Proventi e oneri straordinari migliaia di euro 25**

*[20] Proventi – altri migliaia di euro 60*

Trattasi di sopravvenienze attive relative a rettifiche contabili o riconoscimenti non previsti, riferiti agli esercizi precedenti per migliaia di euro 60.

*[21] Oneri – altri migliaia di euro 35*

La voce altri oneri è composta da sopravvenienze passive relative a rettifiche contabili riferite agli esercizi precedenti per migliaia di euro 35.

## **Imposte sul reddito di esercizio migliaia di euro 153**

*[22a] Imposte correnti sul reddito dell'esercizio migliaia di euro 166*

Diminuiscono rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 2.

L'onere per le imposte sul reddito è riferito per migliaia di euro 106 dall'imposta regionale sulle attività produttive Irap (con un decremento di migliaia di euro 11 rispetto al 2013) e per migliaia di euro 60 a imposte sul reddito delle società Ires (con un incremento rispetto al 2013 di migliaia di euro 9).

*[22b] Imposte anticipate e differite migliaia di euro (13)*

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

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

Si è proceduto nel corso dell'esercizio a rilevare l'utilizzo integrale del fondo imposte differite per migliaia di euro 27 e ugualmente alla diminuzione integrale del credito per imposte anticipate per migliaia di euro 14 in relazione al pressoché integrale rilascio del fondo rischi e oneri su commessa come già evidenziato nella presente nota integrativa.

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

descrizione	imponibile	imposta Ires
<b>risultato prima delle imposte</b>	<b>224</b>	
<b>onere fiscale teorico</b>		<b>62</b>
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	–	
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	34	
rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	43	
differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	(80)	
<b>imponibile Ires</b>	<b>221</b>	
<b>imposte correnti Ires sul reddito d'esercizio</b>		<b>61</b>

descrizione	imponibile	imposta Irap
differenza fra valori e costi della produzione	26	
costi non rilevanti ai fini Irap	3.458	
<b>totale</b>	<b>3.484</b>	
<b>onere fiscale teorico</b>		<b>136</b>
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(12)	
differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	(760)	
<b>imponibile Irap</b>	<b>2.712</b>	
<b>imposte correnti Irap sul reddito d'esercizio</b>		<b>106</b>

# Altre informazioni

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

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dall'art. 2497 bis del codice civile si espone il prospetto riepilogativo dei dati essenziali del conto economico e dello stato patrimoniale dell'ultimo rendiconto disponibile (bilancio consuntivo 2013 confrontato con il 2012) del Comune di Venezia, in quanto ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, approvato con deliberazione consigliere n. 55 del 23 giugno 2014.

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	2013	2012
immobilizzazioni immateriali	4.840.483	2.415.429
immobilizzazioni materiali	3.032.341.713	2.927.957.387
immobilizzazioni finanziarie	167.133.587	167.874.551
<b>totale immobilizzazioni</b>	<b>3.204.315.783</b>	<b>3.098.247.367</b>
crediti	441.201.832	451.701.334
disponibilità liquide	113.633.126	210.123.755
ratei e risconti	539.200	46.854.013
<b>totale attivo</b>	<b>3.759.689.942</b>	<b>3.806.926.469</b>
patrimonio netto	820.760.769	738.598.063
conferimenti per investimenti	2.240.826.934	2.356.098.929
debiti	621.334.916	599.499.878
ratei e risconti	76.767.323	112.729.599
<b>totale passivo</b>	<b>3.759.689.942</b>	<b>3.806.926.469</b>

descrizione	2013	2012
proventi della gestione	626.600.378	519.830.736
costi della gestione	624.995.195	526.963.987
<b>risultato della gestione</b>	<b>1.605.183</b>	<b>-7.133.251</b>
proventi e oneri da aziende speciali e partecipate	763.243	-223.121
<b>risultato della gestione operativa</b>	<b>2.368.427</b>	<b>-7.356.372</b>
proventi e oneri finanziari	-6.895.955	-23.022.815
proventi e oneri straordinari	10.619.908	11.025.421
<b>risultato economico dell'esercizio</b>	<b>6.092.380</b>	<b>-19.353.766</b>

---

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

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

---

## Operazioni con parti correlate e accordi fuori bilancio

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

- il Comune di Venezia, ente controllante che esercita l'attività di direzione e controllo;
- Veritas spa, Avm spa e 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 483;
- componenti positivi di reddito conseguiti verso il gruppo Veritas spa migliaia di euro 1.216 (di cui 1.012 per distacchi del personale);
- componenti positivi di reddito conseguiti verso Ive spa migliaia di euro 23.

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.



A large yellow bracket graphic on the left side of the page, consisting of a vertical line with rounded ends at the top and bottom, and two horizontal lines extending to the right from the top and bottom ends.

# Relazione del Collegio sindacale

Signori azionisti,

il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti del CC sia quelle previste dall'art. 2409-bis CC.

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

---

sezione A

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

**1** Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 la nostra attività è stata ispirata alle norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili.

**2** In particolare:

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

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

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

**3** Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. In particolare, le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società nel corso dell'esercizio sono state, per quanto riguarda le attività tradizionali, gli interventi nel campo *settore infrastrutture ed edilizia, manutenzioni, residenza pubblica*, mentre per quanto riguarda i nuovi ambiti di intervento, le attività di servizi, quali la *gestione amministrativa condomini e incubatori d'impresa* e la *riscossione per conto del Comune di Venezia dei canoni di locazione della residenza pubblica*, la *gestione dei condoni edilizi*, oltre ad altri servizi resi soprattutto alle altre società partecipate dal Comune di Venezia.

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

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

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

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

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

**9** Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, come aggiornato nel corso della riunione del consiglio di amministrazione del 13 maggio 2015 che ha recepito i chiarimenti dell'amministrazione comunale in ordine all'applicazione della clausola di revisione di cui all'art. 7.2 del nuovo contratto di servizio con il committente Comune di Venezia. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della vostra società ai

sensi dell'art. 14, primo comma, lettera a) del dlgs 39/2010, rimandiamo alla sezione B della nostra relazione.

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

**11** Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di 71.119 euro e si riassume nei seguenti valori:

<b>attività</b>	<b>98.883.924 euro</b>
passività	94.253.904 euro
patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	4.558.901 euro
utile (perdita) dell'esercizio	71.119 euro
<b>totale al pareggio</b>	<b>98.883.924 euro</b>
conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	—

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

valore della produzione (ricavi non finanziari)	21.481.545 euro
costi della produzione (costi non finanziari)	21.455.966 euro
<b>differenza</b>	<b>25.579 euro</b>
proventi e oneri finanziari	172.984 euro
rettifiche di valore di attività finanziarie	—
proventi e oneri straordinari	25.501 euro
<b>risultato prima delle imposte</b>	<b>224.064 euro</b>
imposte sul reddito	152.945 euro
<b>utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>71.119 euro</b>

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

**13** Per quanto precede, considerato anche il richiamo di informativa evidenziato al punto 6 della successiva sezione B della presente relazione, il Collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

---

sezione B

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

**1** Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Insula spa chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo della società Insula spa. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

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

Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza

delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

**3** Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla nostra relazione emessa in data 11 aprile 2014.

**4** La società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella Nota integrativa i dati essenziali degli ultimi due bilanci dell'ente Comune di Venezia che esercita l'attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio della Insula spa al 31 dicembre 2014 non si estende a tali dati.

**5** La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'organo amministrativo della società. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 14 comma 2, lettera e) del dlgs 39/2011. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Insula spa chiuso al 31 dicembre 2014.

**6** Il collegio richiama l'attenzione dei soci su due informazioni contenute nella relazione sulla gestione.

In primo luogo il collegio evidenzia quanto contenuto nella prima parte denominata Lettera agli azionisti. In questo paragrafo viene dato conto della avvenuta contabilizzazione nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 dell'importo di 339.682 euro quale voce incrementativa della variazione dei lavori in corso su ordinazione in conto economico e, corrispondentemente, maggiore valore della voce Rimanenze di lavori in corso su ordinazione nello stato patrimoniale, a seguito dell'applicazione nei confronti del Comune di Venezia della clausola contenuta nell'articolo 7.2 del nuovo contratto di servizio e conseguentemente allo scambio di corrispondenza e incontri intercorsi con lo stesso committente. L'argomento viene riassunto anche a pagina 86 della Nota integrativa.

Il collegio ricorda agli azionisti che il principio contabile numero 23, recentemente revisionato, al paragrafo 96, disciplina il trattamento delle cosiddette "altre richieste di corrispettivi aggiuntivi". In particolare, il collegio evidenzia come la contabilizzazione del corrispettivo aggiuntivo è ammessa in presenza della formale accettazione da parte del committente ovvero quando "è altamente probabile che la richiesta sia accettata sulla base delle più recenti informazioni".

Si evidenzia ai soci che il committente delle opere appaltate per le quali è stata richiesta la revisione prezzi è il Comune di Venezia che, allo stesso tempo, è anche il socio di maggioranza della Società. Insula spa opera a favore del Comune secondo i parametri del cosiddetto *in house providing*.

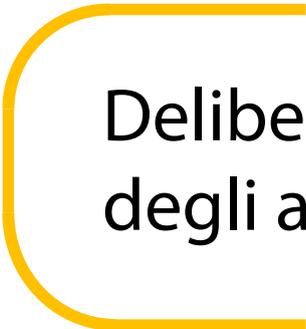
Il Collegio richiama pertanto l'attenzione dei soci, in modo particolare del socio Comune di Venezia, sugli effetti complessivi della posta in esame, compresi i riflessi sul risultato finale d'esercizio.

In secondo luogo il collegio richiama l'attenzione dei soci in merito al possibile rischio di incertezza sulla continuità aziendale riportato nella parte relativa all'evoluzione prevedibile della gestione, di cui a pagina 50 della Relazione sulla gestione. L'organo amministrativo riferisce come il Comune di Venezia ad oggi abbia garantito per il 2015 solo un quarto delle risorse per le opere pubbliche attese sulla base del contratto di servizio vigente. Inoltre, la riduzione degli stanziamenti anche per le altre società partecipate porta gli amministratori a ritenere indebolita l'attività di Insula, con un assetto incerto per il futuro.

**7** A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società Insula spa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

*il Collegio sindacale*  
Michele Giorgiutti  
Nicola Manoni  
Rocco Vianello

Venezia, 14 maggio 2015



## Deliberazioni dell'assemblea degli azionisti

L'assemblea degli azionisti, riunitasi in seduta ordinaria in seconda convocazione il giorno 29 maggio 2015 in Venezia, presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione Giampaolo Sprocati, validamente costituita ai sensi dell'art. 18 dello statuto societario, preso atto della relazione del collegio sindacale, ha deliberato:

- di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 che chiude con un utile netto di 71.119 euro e la relativa relazione sulla gestione;
- di destinare 3.555 euro a riserva legale, pari al 5% dell'utile netto;
- di destinare 67.564 euro a riserva facoltativa.