



Insula spa **bilancio 2012**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012, 16° esercizio

bilancio 2012

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012, 16° esercizio

Insula spa

Insula

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

041 2724354
041 2724244 fax
www.insula.it
info@insula.it

sede operativa e legale

Santa Croce 505
piazzale Roma
30135 Venezia

sede operativa

Santa Croce 502
piazzale Roma
30135 Venezia

capitale sociale euro 3.706.000
interamente versato
registro imprese Venezia,
codice fiscale e partita Iva 02997010273
REA VE-271927
indicazioni ex art. 2497 bis CC
"Comune di Venezia"
codice fiscale 00 339 370 272

Consiglio di amministrazione

presidente

Giampaolo Sprocati

consiglieri

Andrea Razzini

Maurizio Carlin

Collegio sindacale

presidente

Michele Giorgiutti

sindaci effettivi

Nicola Manoni

Rocco Vianello

sindaci supplenti

Aldo Canal


Paolo Nalon

In copertina il rio di Sant'Andrea, l'ultimo
rio "in asciutto": dal 2010, per mancanza
di finanziamenti, non sono più stati
avviati interventi di ripristino idraulico
dei rii e delle sponde della città.

© Foto di Daniele Resini per Insula spa.

Sommario

5	Relazione sulla gestione
6	Lettera agli azionisti
9	Attività operativa
9	Lavori conclusi
15	Lavori in corso
21	Altre commesse
25	Progettazione
28	Appalti
30	Avanzamento progetti speciali
32	Sistemi informativi
34	Coordinamento degli interventi nel sottosuolo
36	Relazioni con il pubblico
38	Sistema di gestione qualità
39	Comunicazione e relazioni esterne
42	Personale e organizzazione
44	Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti
45	Evoluzione prevedibile della gestione
47	Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
48	Relazione degli amministratori sulle prospettive di risanamento economico finanziario della società
49	Gestione economica, finanziaria e patrimoniale
55	Proposte in merito alle deliberazioni sul bilancio
55	Bilancio al 31 dicembre 2012
56	Stato patrimoniale
58	Conto economico
59	Rendiconto finanziario
61	Nota integrativa
62	Redazione, struttura e contenuto del bilancio
63	Principi contabili e criteri di valutazione
66	Illustrazione delle principali voci dello stato patrimoniale
66	Attivo
72	Passivo
77	Conti d'ordine
78	Illustrazione delle principali voci del conto economico
85	Altre informazioni
87	Relazione del Collegio sindacale
91	Deliberazioni dell'Assemblea degli azionisti

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

Relazione sulla gestione

Lettera agli azionisti

Signori azionisti,

all'inizio del 2012, dopo la nomina del nuovo Consiglio di amministrazione, è stato definito un percorso condiviso per riportare la società in una situazione di equilibrio gestionale.

L'obiettivo principale di tutte le operazioni è stato il contenimento dei costi fissi senza tuttavia perdere l'operatività garantita al Municipio e alla cittadinanza. Tutto ciò è avvenuto seguendo gli indirizzi ricevuti dall'amministrazione comunale, riposizionando le attività principali e salvaguardando il patrimonio – anche di competenze – aziendale e, in particolare, ricercando ogni sinergia con il Gruppo Veritas e con altri soggetti partecipati dal Comune.

Conseguentemente, la società è stata riorganizzata al suo interno almeno due volte partendo dalla riduzione del numero dei consiglieri di amministrazione (e del loro costo) e dei vertici aziendali, con l'aspettativa di entrambi i dirigenti.

Sono state attivate azioni di breve periodo per contenere i costi di funzionamento, conquistando a fine anno una riduzione – su base annua – di circa 530 mila euro (senza considerare i distacchi), il 7,3% rispetto al budget 2012 e l'8,7% rispetto al consuntivo 2011. Inoltre, sono stati individuati nuovi ambiti operativi utili a migliorare il livello di produzione e conseguire così quelle marginalità necessarie a coprire i costi di struttura.

L'insieme di tali azioni – presentate a febbraio in consiglio di amministrazione e successivamente sintetizzate nel documento di bilancio approvato il 10 maggio nell'assemblea degli azionisti – era contenuto nella proposta di riorganizzazione della società, il cui obiettivo era delineare il posizionamento di Insula individuando gli ambiti operativi di competenza e le soglie di sostenibilità.

Tuttavia, la società ha continuato a operare solo attraverso una convenzione “ponte”, recentemente prorogata, spostando la scadenza al 31 dicembre 2013. Questo grazie ai vari momenti di confronto con l'amministrazione comunale, dalla quale attendiamo la ridefinizione di un nuovo contratto di servizio anche in relazione al nuovo contesto normativo.

È evidente che un diverso approccio riorganizzativo non può che passare attraverso un complessivo ripensamento del “sistema enti locali” e delle competenze assegnate ai vari soggetti che lo costituiscono: si tratta di ridefinire un modello delle funzioni pubbliche attraverso una strategia volta a chiarire gli ambiti operativi di ciascun attore. Del resto ciò è previsto anche dalle vigenti norme in materia di “sopravvivenza” delle società strumentali, indipendentemente dalle circostanze finanziarie e operative ove esse operano. Per tale ragione sono stati programmati momenti di verifica con l'autorità antitrust che il Municipio si troverà a dover sostenere, per effetto di riforme che non tengono conto della specialità della città di Venezia e delle sue esigenze.

In particolare, vanno individuati e dimensionati in termini di disponibilità finanziaria e operativa i settori di specifico intervento della società: solo attraverso la chiara definizione di questi elementi si potrà completare con successo il percorso riorganizzativo.

La mancanza di completa definizione degli ambiti operativi della società, che si va a sommare alla sostanziale assenza di trasferimenti finanziari nel corso del 2012 (4,8 milioni di euro contro i 21,7 previsti dal bilancio preventivo approvato con delibera di Consiglio 56 del 12 luglio 2012), ha comportato delle forti ripercussioni sull'esercizio 2012 e solo attraverso l'operazione straordinaria della vendita di palazzo Ziani, concretizzatasi a fine anno, si è potuto garantire l'equilibrio gestionale e il recupero delle perdite pregresse.

La produzione dell'esercizio trascorso si è perciò sviluppata quasi esclusivamente consolidando le attività a portafoglio finanziate da stanziamenti comunali degli anni precedenti, in particolare attraverso la soluzione innovativa individuata per finanziare il recupero del Pio loco delle Peni-

tenti a Cannaregio e la realizzazione della nuova porta del Lido, attraverso un mutuo venticinquennale dalla Banca europea per gli investimenti (finanziamento complessivo di 42 milioni di euro, *progetto ambiente urbano Venezia II*).

Alle preoccupazioni legate al coerente dimensionamento dei trasferimenti si aggiungono anche quelle riferite alle modalità e alle tempistiche con cui le risorse finanziarie vengono rese disponibili: i problemi strutturali di rispetto del patto di stabilità costringono ormai l'amministrazione comunale a liquidare le competenze solo attraverso cessione del credito, modalità che comporta oneri finanziari non più sostenibili dalla società.

In termini operativi, in totale sono stati movimentati 33 cantieri in maniera rilevante per complessivi 16 milioni di euro fatturati al Comune e altri soggetti per lavori e prestazioni di cantiere e 13 milioni di euro per Sal emessi alle imprese.

La produzione 2012 per la parte relativa al settore infrastrutture e viabilità fa riferimento, oltre all'intervento del Lido sopra accennato, alla conclusione dell'ultimo intervento appaltato del progetto integrato rii (lotto 2 dell'insula di San Felice – finanziamenti 2009) e a una serie di piccoli interventi finanziati con residui di legge speciale come le calli Bertolini e San Giuseppe a Murano, i ponti di Santa Maria a Torcello e San Gerardo a Sacca San Biagio.

Dopo un 2011 dove il presidio della viabilità era stato garantito con residui degli anni precedenti, focalizzando gli interventi quasi esclusivamente sulle urgenze, con i finanziamenti 2011 – messi a disposizione solo all'inizio del 2012 – si è potuto riavviare il presidio manutentivo strutturato della viabilità del centro storico e delle isole.

Nell'ambito del settore edilizia è attualmente in corso il restauro del complesso delle Penitenti a Cannaregio, lavori che si completeranno nel 2013.

Per quanto riguarda l'edilizia scolastica, nel corso dell'estate sono stati presidiati diversi interventi (messa a norma e adeguamento tecnico-funzionale, attività per il conseguimento del certificato di prevenzione incendi e d'idoneità statica) che hanno permesso di mettere a disposizione in maniera puntuale i plessi per l'inizio dell'anno scolastico.

Nel settore della residenza pubblica, completato l'intervento di restauro a San Polo (6 appartamenti), è attualmente in corso l'intervento di costruzione di 36 alloggi Erp nell'area alle ex Conterie a Murano (edificio A) che sarà completato nel corso del 2013.

Così come per la gestione della viabilità, con le risorse messe a disposizione a fine 2011 si è potuto riavviare il processo manutentivo della residenza sia per le situazioni di manutenzione programmata, sia per quelle diffuse, dopo un 2011 in cui sono state presidiate solo le situazioni più gravi.

Nel corso del 2012 sono stati rimessi a reddito e consegnati 70 alloggi (55 a Venezia e nelle isole e 15 in terraferma) ed effettuati 375 interventi di manutenzione su chiamata (220 interventi di manutenzione su guasto in ambito Venezia e nelle isole e 155 in terraferma).

Vista la difficoltà di mantenere in equilibrio il conto economico con i soli trasferimenti della legge speciale e di bilancio, la società si è impegnata ad acquisire e gestire commesse nell'ambito delle società partecipate dal Comune di Venezia: nel documento che andiamo a presentare è stato inserito anche un capitolo riguardante le collaborazioni consolidate e quelle di nuova definizione.

In particolare, a fine maggio 2012, dopo aver ottenuto le abilitazioni minime necessarie, è iniziata operativamente l'attività d'istruttoria dei condoni edilizi, affidata alla società dal Comune con convenzione triennale.

Tra le varie commesse si registrano, inoltre, la gestione e gittamento dei ponti, l'attività tecnica, amministrativa, informatica e legale.

Nonostante la mancanza del regolamento per la gestione del sottosuolo, è da menzionare l'attività svolta anche quest'anno, con 82 pareri rilasciati su manomissioni del suolo pubblico,

50 interventi per guasti tecnici alle reti, 137 interventi per prese reti tecnologiche e 58 segnalazioni evase per anomalie conseguenti a interventi di enti gestori di servizi tecnologici.

L'attività di progettazione ha riguardato gli interventi finanziati con i fondi 2011 e messi a disposizione all'inizio del 2012 (gestione territoriale, manutenzione residenza), gli interventi di manutenzione scolastica realizzati nel periodo estivo e il completamento dei progetti relativi a interventi finanziati negli anni precedenti; in questo senso sono stati sviluppati 24 progetti, di cui 10 esecutivi per un valore delle opere da appaltare di circa 9 milioni di euro.

Sono stati aggiudicati nel corso dell'esercizio appalti di lavori per un valore di circa 11,5 milioni di euro. Nel corso dell'anno si sono registrate 26 direzioni lavori e 20 coordinamenti della sicurezza in esecuzione. Gli uffici, inoltre, hanno predisposto una procedura aperta a evidenza europea, 28 procedure negoziate e 179 affidamenti diretti per lavori, servizi e forniture nonché attività di service per predisposizione bandi e documenti di gara e successive attività di verifica per altri enti.

Un capitolo dedicato è stato predisposto anche per la gestione amministrativa della residenza pubblica presidiata per nome e per conto del Comune di Venezia; in quest'ambito, è stata completata nel corso del 2012 l'internalizzazione delle attività di fatturazione, incasso e contabilizzazione degli affitti degli alloggi del Comune, attività gestita da Equitalia nord spa fino a dicembre 2011. Un analogo *service* è stato avviato anche per la gestione del patrimonio dell'Istituzione veneziana servizi alla persona.

Un ulteriore passo per ampliare l'utilizzo delle competenze professionali presenti nella società, in particolare nell'ufficio Gestione residenza, è la gestione dei 585 alloggi di proprietà ex-demanio precedentemente gestiti da Ater Venezia.

In totale, si sono registrati 6733 utenti allo sportello Urp con una media di 27 al giorno; sono state 8235 le chiamate al numero verde della residenza e 1500 al numero verde della gestione territoriale con una media di 40 telefonate al giorno. Gli affitti fatturati nel corso dell'anno sono stati pari a 9,2 milioni di euro, mentre quelli incassati sono stati 6,3 milioni di euro. Sono 300 i condomini per i quali Insula partecipa alla gestione, di cui 20 gestiti in maniera diretta.

Intenso il rapporto con gli uffici comunali competenti: nel 2012 si sono contate più di 100 mail inviate alla segreteria dell'assessorato ai Lavori pubblici per richieste informazioni/relazioni, oltre 30 mail inviate agli altri assessori e alle Municipalità per richieste informazioni/relazioni e 63 relazioni su infortuni inviate all'ufficio Assicurazione.

Per quanto riguarda i costi di funzionamento, si è completata in corso d'anno la riorganizzazione logistica della società concentrando tutto il personale nelle sedi di piazzale Roma; si procederà anche con ulteriori ottimizzazioni.

Signori azionisti, i risultati della gestione economica e finanziaria per l'esercizio 2012 si riassumono nelle seguenti cifre: la produzione, comprensiva della plusvalenza derivante dalla vendita di palazzo Ziani per migliaia di euro 2.404, è stata di 20.248 migliaia di euro (20.944 migliaia di euro nel 2011); il margine operativo lordo è stato di 787 migliaia di euro (-1.623 nel 2011) dopo la contabilizzazione di ammortamenti e di accantonamenti al fondo rischi per complessivi 516 mila euro; il risultato dell'esercizio, al netto delle imposte pari a 233 mila euro, ammonta a 339 mila euro (-2.437 mila euro nel 2011); il cash-flow operativo è stato di 880 mila euro (-1.746 migliaia di euro nel 2011).

Venezia, 28 marzo 2013

Attività operativa

Lavori conclusi

Nelle tabelle 1a e 1b sono riportati gli interventi conclusi nel 2012, corredati da una breve scheda descrittiva.

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

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

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

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

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

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

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

Nel settore edilizia gli interventi sono suddivisi tra:

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

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

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

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

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

Settore infrastrutture e viabilità

- **Insula di San Felice lotto 2** questo secondo lotto completa l'opera di riqualificazione dell'insula, i cui lavori erano stati suddivisi in due lotti esecutivi (il primo completato a marzo 2009) in quanto il mancato finanziamento aveva impedito l'appalto dei lavori nella loro totalità. Articolato in più fasi, comprende lo scavo dei fanghi e il risanamento dei muri di sponda nei rii di Sant'Andrea e Racheta (tratto nord), il restauro di ponte di Sant'Andrea e la manutenzione di ponte Corrente, il rialzo e il rinnovo della pavimentazione, la razionalizzazione dei sottoservizi e il risanamento fognario di alcuni tratti di fondamento e di calli prossime ai canali.
- **Ponte San Gerardo a Sacca Fisola** si tratta della ricostruzione del ponte sul canale di San Biagio, a collegamento di Sacca Fisola con Sacca San Biagio, le cui condizioni erano tali da aver resa necessaria l'interdizione al transito dei pedoni, costruendo un ponte provvisorio nelle immediate vicinanze. Il nuovo ponte ripropone la configurazione preesistente. La struttura è costituita da un'unica campata di 13 m in travi in legno lamellare appoggiate sulle spalle in calcestruzzo e in muratura faccia a vista che individuano due percorsi di uguale larghezza: da una parte rampe in successione con pendenza inferiore all'8% intervallate da pianerottoli, dall'altra scalinate dotate di parapetti in acciaio. Il piano di calpestio è stato realizzato in doghe formate da *compound* composito, un materiale a base di polietilene miscelato con farina di legno di abete e additivato con sostanze anti raggi uv, anti fungo e anti alga. Nella parte a terra del ponte si è proceduto al ripristino dei tratti di muratura degradati o lesionati e dei piani di calpestio, con l'impiego di lastre in ghiaio lavato, e alla sostituzione dei serramenti posti sulle spalle del ponte.
- **Ponte Santa Maria a Torcello** il ponte, che soffriva di un dissesto alquanto accentuato, necessitava principalmente della messa in sicurezza dell'arco in muratura, individuato come l'elemento più critico dell'intera struttura. Esso, infatti, è l'unico passaggio verso l'area della basilica e attraversato quotidianamente da centinaia di turisti. Dopo una fase preliminare che comprendeva anche il trattamento diserbante, necessario a prevenire una possibile ricrescita della vegetazione infestante, l'intervento di restauro realizzato ha comportato il ripristino della struttura esistente, il consolidamento degli elementi in pietra e della struttura muraria con l'obiettivo di migliorare l'assetto statico dell'arco portante senza alterarne l'aspetto esterno. I lavori sono stati completati con il restauro conservativo della pavimentazione e degli elementi architettonici componenti la sovrastruttura.
- **Calle Bertolini a Murano** l'intervento interessa una superficie di 970 mq circa e comprende la riabilitazione della rete fognaria (pulizia, video ispezione, sostituzione caditoie e pozzetti), la sistemazione e il potenziamento dei sottoservizi, il restauro e il rinforzo della pavimentazione (in cemento degradato è stata rifatta in lastre di porfido a correre), rinforzata per rispondere ai requisiti imposti dal trasporto di carichi pesanti dovuto alla presenza di importanti attività produttive nell'isola dei Vetrai. Dopo l'apertura del cantiere, avvenuta a ottobre 2010, erano stati riscontrati dei superamenti tabellari dei parametri indicati dal dlgs 152/2006 *Norme in materia ambientale*, superiori a quelli rilevati nella fase progettuale e perciò i lavori erano stati immediatamente sospesi. Le norme in materia ambientale coinvolgono diversi enti con procedure complesse e tempi lunghi: approvato in conferenza dei servizi (tra Comune, Provincia, Arpav e Regione) uno specifico protocollo sulle modalità di intervento sulle fognature e i sottoservizi, recepito dalla Regione con proprio decreto, e ricevuto l'ultimo atto formale da parte del Comune, a dicembre 2011 sono riprese le attività di cantiere, concluse a settembre 2012.
- **Calle San Giuseppe a Murano** l'intervento interessa una superficie di 440 mq circa. Sono state realizzate la riabilitazione della rete fognaria, la sostituzione della tubazione dell'acquedotto e il rifacimento della pavimentazione in lastre di porfido a correre (in sostituzione del porfido a opera incerta ormai degradato), anche qui rinforzata per rispondere

ai requisiti imposti dal trasporto di carichi pesanti dovuto alla presenza di importanti attività produttive. Analogamente al cantiere di calle Bertolini, sono stati riscontrati dei superamenti tabellari dei parametri indicati dal Dlgs 152/2006 *Norme in materia ambientale*, superiori a quelli rilevati nella fase progettuale e perciò i lavori sono stati immediatamente sospesi. Dopo un iter analogo a quello di calle Bertolini per l'approvazione di uno specifico protocollo sulle modalità di intervento sulle fognature e i sottoservizi, a fine del 2011 sono riprese le attività di cantiere.

- **Pellestrina strada dei Murazzi lotto 1** si tratta di un primo lotto di lavori per la messa in sicurezza della strada dei Murazzi che comprende la sistemazione delle fermate Scuola Loredan e Zendrini, due siti ritenuti di alta priorità poiché su essi gravitano importanti bacini d'utenza. Con tali lavori, in entrambe le fermate è stata creata una piazzola di sosta protetta, mediante la risagomatura della scarpata e la formazione del marciapiede. In particolare, la fermata Scuola Loredan era stata temporaneamente spostata in fase preliminare per consentire l'esecuzione dei lavori. Il progetto complessivo per la messa in sicurezza della strada dei Murazzi – oltre a una serie di interventi localizzati di rallentamento del traffico veicolare e alla sistemazione della fermata Poste già realizzati – ipotizza la sistemazione di tutte le 16 fermate Actv attraverso un abaco diversificato a seconda delle varie situazioni rilevate.

Settore edilizia

- **Asilo nido Santa Teresa a Dorsoduro** a seguito degli eventi sismici dei mesi di maggio e giugno 2012, si è verificata una situazione di dissesto statico localizzata nei solai tra piano terra e primo, soprastanti i bagni, con spanciamiento di una parte di muratura, rivolta verso gli edifici dell'Ire, e sfilamento delle travi. Conseguentemente, la Municipalità di Venezia Murano Burano è intervenuta per eseguire un puntellamento di emergenza, con carattere provvisorio, della porzione di solaio in questione e l'inserimento di alcuni tiranti di facciata. Insula è quindi intervenuta rimuovendo le opere di puntellamento provvisorio e, contestualmente, realizzando una struttura – del tutto reversibile – di presidio statico della campata di solaio tra i piani terra e primo, che garantisca altresì un miglioramento, mediante posa in opera di cinque tiranti metallici, del collegamento orizzontale tra la stessa campata di solaio e il muro perimetrale est, rivelatosi deficitario a seguito degli eventi sismici. Ciò ha permesso di ripristinare la piena fruibilità dei servizi igienici. Sono stati quindi eseguiti degli interventi di cuci-scuci al primo piano, ritinteggiate due aule, installato il nuovo impianto elettrico e di illuminazione dei bagni, dove è stato revisionato anche l'impianto idrico. Rinviato a un ulteriore lotto di lavori il risanamento della facciata dell'edificio scolastico prospiciente l'area adibita a gioco della scuola d'infanzia.
- **Asilo nido Tiepolo e scuola materna Tommaseo a Castello** in occasione degli eventi sismici che hanno colpito l'Emilia, l'edificio ha manifestato alcuni segnali di distacco tra le pareti di facciata e le pareti di spina incidenti e in corrispondenza ad alcune discontinuità strutturali. Viste le condizioni di degrado della muratura e dei capichave dei tiranti, è stato eseguito un intervento urgente sulle murature di facciata e sui dispositivi di vincolo (tiranti). Inquadabili come riparazioni, sono stati eseguiti interventi locali di restauro e di consolidamento che non modificano il comportamento generale e che producono un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti. Gli interventi coinvolgono tutte le facciate. Durante il cantiere sono state eseguite approfondite indagini per completare la verifica di vulnerabilità sismica dell'edificio nella sua globalità a partire da un'osservazione e una lettura della geometria, dello stato di conservazione e delle caratteristiche dei materiali degli elementi strutturali. In fondamenta Dandolo, trattandosi di facciata sottoposta a vincolo culturale, il restauro – già condiviso nei principi con la Soprintendenza – ha comportato l'integrazione delle parti mancanti nella muratura, il consolidamento dei materiali lapidei, la riparazione/integrazione di tiranti e capichave.

- **Polo scolastico San Girolamo a Cannaregio** l'intervento aveva come obiettivo la messa a norma del complesso scolastico e il conseguimento del certificato prevenzione incendi (Cpi) a integrazione e completamento dei lotti già eseguiti nel passato. Sono state realizzate vie di esodo sicure e vani filtro, completato l'impianto di rilevazione e spegnimento incendi, rifatto l'impianto elettrico del primo piano e completato quello del secondo. Sono stati rinnovati completamente i servizi igienici esistenti e le colonne di scarico, installati nuovi controsoffitti con adeguate capacità di isolamento termico e acustico, tinteggiate tutte le superfici murarie interne e realizzata una nuova pavimentazione dello scoperto di pertinenza della scuola elementare. La scuola San Girolamo, per le rilevanti dimensioni del complesso, è stata in passato oggetto di restauri suddivisi in più lotti funzionali, tutti finalizzati al miglioramento del comfort di utilizzo e all'adeguamento ai requisiti tecnico-funzionali previsti dalla normativa vigente relativa alla prevenzione incendi e, più in generale, agli impianti tecnologici. Complessivamente, nel corso degli anni, l'importo erogato alla San Girolamo è stato di quasi 3 milioni e mezzo di euro.
- **Scuola media Morosini – palazzo Priuli a Santa Croce** si tratta dei lavori che integrano e completano il processo per la messa a norma dell'edificio scolastico e il raggiungimento del certificato prevenzione incendi. Il palazzo era già stato interessato da precedenti interventi che hanno visto l'installazione di una centrale di rilevazione fumi e di rilevatori lineari e ottici, la realizzazione di un sistema antincendio idrico con relativi idranti, di un impianto di allarme e la realizzazione sulla corte di ingresso di una scala di sicurezza esterna. Durante l'estate si è provveduto alla compartimentazione verticale e orizzontale dei locali destinati alla Protezione civile e al Centro anziani dai locali a uso della scuola; contemporaneamente, è stata effettuata la manutenzione dell'impianto di rilevazione incendi e dei dispositivi di sicurezza. Si è provveduto, inoltre, a interventi di manutenzione all'edificio. All'interno sono state eseguite delle ricuciture sulla muratura portante in laterizio, tinteggiati i locali, restaurati i pavimenti in terrazzo alla veneziana dei saloni centrali e delle aule (con stuccatura, levigatura e lucidatura finale). All'esterno è stata pulita la linea di gronda, riparata l'impermeabilizzazione del tetto del corpo a nord-est, eseguita la manutenzione di serramenti e oscuri, con montaggio di sistemi per il bloccaggio. Su indicazione della Soprintendenza, è stata realizzata una protezione sull'estradosso dell'arco posto sulla sommità del portone del cortile interno, protezione costituita da un piano inclinato in malta rivestito da una lamiera per convogliare le acque meteoriche verso due doccioni laterali. Inoltre, è stata risolta la criticità riguardante l'emungimento del terreno in prossimità del muro sul rio del Megio ed è stato rifatto il manto in erba sintetica del campo da gioco polivalente, che presentava un tappetino molto usurato e sgranato, con conseguente formazione di pozzanghere. Contemporaneamente, è stata ricostruita la recinzione.
- **Manutenzione residenza a Mestre e Venezia** la manutenzione riguarda il patrimonio immobiliare a uso residenziale gestito dalla società e ha l'obiettivo di attuare un'attenta gestione manutentiva rivolta alle esigenze dell'utenza in termini di corretto godimento del bene locato. Comprende, in particolare, gli interventi per guasti urgenti e manutenzioni, interventi puntuali non differibili sia in singoli alloggi, sia in parti comuni dei fabbricati al fine di assicurare la salvaguardia della privata e pubblica incolumità, la sicurezza di impianti e strutture, oltre a interventi di adeguamento alle normative vigenti e quelli volti al mantenimento del comfort abitativo. Svolta con continuità negli anni precedenti, tale attività nel 2011 – visto il mancato finanziamento – era proseguita attingendo ai limitati residui, concentrandosi esclusivamente sulla risoluzione delle situazioni di estrema urgenza e con una forte riduzione di interventi per la rimessa a reddito degli alloggi. Nel secondo quadrimestre del 2012, grazie ai finanziamenti messi a disposizione, l'attività è ripresa in maniera strutturata. A Venezia e nelle isole, nel 2012 sono stati eseguiti 220 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 55 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito. A Mestre sono stati eseguiti 155 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 15 alloggi per la successiva rimessa a reddito.

- **Restauro a San Polo 449-451** si tratta della ristrutturazione e del restauro di un edificio ai civici 449 e 451 di Rialto, per la realizzazione di 6 nuovi alloggi. L'intervento rientra fra quelli di recupero di unità abitative nel Comune di Venezia sulla base degli indirizzi forniti dall'assessorato alle Politiche della residenza e dal decreto del Ministero delle infrastrutture del 16 marzo 2006 volto alla realizzazione di alloggi sperimentali per aumentare la disponibilità di abitazioni di edilizia sociale. L'intero edificio, abbandonato da molti anni, si presentava in notevole stato di degrado generale, con cospicue infiltrazioni di acqua piovana, strutture lignee marce e fatiscenti e con abbondante presenza di vegetazione spontanea cresciuta nelle sconnessure della muratura. L'intervento realizzato comprende il restauro completo, interno ed esterno, di tutte le strutture dell'edificio, con l'inserimento di una nuova impiantistica a norma di legge e la ristrutturazione delle unità interne in modo da ricavare 6 alloggi rispondenti agli standard di abitazione civile. Inoltre, poiché all'interno dell'accordo di programma tra Comune e Ministero l'intervento doveva tener conto di tecniche sperimentali orientate alla riduzione del consumo energetico o all'utilizzo di materiali e tecniche di bioedilizia, si è voluto trasformare tale restauro in un intervento "campione" con una soluzione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica a uso condominiale. I pannelli, posizionati lungo la linea di gronda della falda sud dell'edificio in calle dell'Arco, sono frutto di una scelta progettuale effettuata in accordo con la Soprintendenza e nel rispetto del costruito nel centro storico.

I lavori hanno subito dei ritardi rispetto al termine contrattuale in quanto la messa a nudo delle strutture ha evidenziato la necessità di sostituire tutti i solai in legno del fabbricato e di consolidare le capriate e l'orditura secondaria della copertura, intervenendo anche sulle strutture verticali in muratura per eliminare importanti fessurazioni. Inoltre, nel corso dei lavori sono stati inoltre ritrovati, sotto i cadenti intonaci esterni novecenteschi, alcune tracce di affreschi del Cinquecento estremamente variopinti. Gli affreschi, in accordo con la Soprintendenza, sono stati recuperati e messi in luce attraverso un'accurata opera di restauro, mentre il restante intonaco a integrazione dell'esistente sarà realizzato in calce attraverso tecniche artigianali rispettose delle preesistenze.

■ **TABELLA 1A**

Cantieri conclusi nel 2012, settore infrastrutture e viabilità e settore edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	fine cantiere
insule				
II.00448	San Felice lotto 2	901	giugno 2010	marzo 2012
interventi puntuali				
PP.00634	ponte San Gerardo	130	settembre 2011	gennaio 2012
PP.00620	ponte Santa Maria a Torcello	158	maggio 2012	novembre 2012
PA.00525	Murano calle Bertolini	284	ottobre 2010	ottobre 2012
PA.00526	Murano calle San Giuseppe	117	novembre 2010	novembre 2012
PA.00537	Pellestrina strada dei Murazzi lotto 1	97	novembre 2011	marzo 2012

■ **TABELLA 1B**

Cantieri conclusi nel 2012, settore edilizia (importi in migliaia di euro).
BC fondi di bilancio comunale, LS fondi di legge speciale, DM fondi decreto ministeriale.

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	fine cantiere
restauro scuole				
RS.00658	asilo nido Santa Teresa consolidamento solaio	44	settembre 2012	ottobre 2012
RS.00657	asilo nido Tiepolo manutenzione straordinaria	184	agosto 2012	ottobre 2012
RS.00651	polo scolastico San Girolamo lotto finale	414	luglio 2012	ottobre 2012
RS.00598	scuola media Morosini palazzo Priuli ottenimento Cpi	230	luglio 2012	dicembre 2012
altri interventi				
RP.00093	restauro San Polo 449-451	936	agosto 2010	dicembre 2012
manutenzioni residenza				
PB.00547	manutenz. programmata BC Mestre terraferma 2009	518	marzo 2010	giugno 2012
PS.00544	recupero unità abitative DM Venezia 2009	414	marzo 2010	maggio 2012
DB.00647	manutenzione diffusa Mestre guasti urgenti	111	gennaio 2012	settembre 2012

Lavori in corso

Nelle tabelle 2a e 2b sono riportati gli interventi in corso nel 2012, corredati da una breve scheda descrittiva. I cantieri sono distinti in interventi relativi ai settori *infrastrutture e viabilità* ed *edilizia*.

Settore infrastrutture e viabilità

- **Santa Maria Elisabetta al Lido, adeguamento fognario** comprende l'adeguamento e la riorganizzazione delle reti fognarie del Gran Viale (coinvolgendone solo il tratto finale tra via Isola di Cerigo e piazzale Santa Maria Elisabetta) e delle vie Isola di Cerigo, Corfù e Perasto. Gli obiettivi di questo intervento sono la separazione del sistema fognario, l'adeguamento degli scarichi a mare secondo le norme vigenti e la realizzazione di tre impianti di sollevamento per le acque bianche, che consentiranno lo scarico delle acque in laguna in presenza di alte maree. Per quanto riguarda lo scarico, le fognature di tale area del Lido, infatti, non sono a norma: un dato di cui si è preso atto nel 2007 con l'avvio dei lavori di costruzione del nuovo marginamento del piazzale Santa Maria Elisabetta (1° lotto della nuova porta del Lido). Colta l'opportunità del cantiere già aperto, Insula ha realizzato – in pochi mesi – la vasca di raccolta delle acque meteoriche di tutto il bacino sversante del Gran Viale e delle aree limitrofe. Di tale manufatto erano state realizzate esclusivamente le opere edili, che sono state terminate con la predisposizione della parte elettromeccanica. I lavori dovevano essere realizzati in parte con tecnologie tradizionali (scavo a cielo aperto per le nuove reti fognarie di via Isola di Cerigo, per i due impianti di sollevamento nelle vie Corfù e Perasto, per le due valvole nelle condotte delle isole di Chio e di via Negroponte) in parte con perforazione orizzontale “spingi tubo” (80 m di condotta lungo il Gran Viale e 40 m per raggiungere la vasca posta al disotto del terminal). Nel corso dei lavori si sono però riscontrate delle difficoltà soprattutto per quanto riguarda l'esecuzione del microtunneling in quanto nel sottosuolo si sono progressivamente rinvenuti trovanti in arenaria, mattoni e altre tipologie di pietre. Tali rinvenimenti (non riscontrabili né riscontrati durante le fasi d'indagine) hanno provocato la rottura della testa di spinta e della vite elicoidale di avanzamento, costringendo l'impresa esecutrice a proseguire con uno scavo a cielo aperto per recuperare testa ed elicoidi ed eliminare i trovanti.

Settore edilizia

- **Pio loco delle Penitenti a Cannaregio** procede il recupero attraverso un progetto di restauro e riuso che renderà di nuovo fruibile il complesso con spazi aperti anche alla cittadinanza. I lavori, parzialmente consegnati a giugno 2009, in seguito alle varianti introdotte per migliorare l'efficienza energetica del complesso e ridurre i costi di esercizio, avranno una durata di quattro anni circa. Il Pio loco delle Penitenti è pensato con una ricca destinazione funzionale, più pubblica a piano terra con servizi di quartiere (ambulatori, palestra di riabilitazione), centro diurno per attività comuni, centro diurno Alzheimer per 18 utenti, con giardino e corte; più orientati verso il privato, invece, i due piani superiori, dove si svilupperà la parte residenziale Ire per 90 anziani non autosufficienti, articolati in quattro nuclei. I tre edifici originari che compongono il complesso saranno raccordati da tre nuovi corpi scala esterni, che risolveranno 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 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. In origine, per la sua destinazione, il complesso non doveva consentire contatti tra chi vi risiedeva e la popolazione esterna, tanto che le penitenti assistevano alla messa celebrata nella chiesa solo dai locali intorno, attraverso finestroni dai quali partecipavano ai cori. Pochi sono i punti di accesso, alte erano le finestre verso l'esterno, per impedire la visuale.

Ad oggi sono stati effettuati tutti i lavori del cosiddetto 'grezzo': scavi e getto delle vasche in cemento armato di difesa del fenomeno dell'acqua alta e opere fondazionali all'interno del complesso e nelle aree esterne di pertinenza; smontaggio e ricostruzione dell'edificio C; consolidamento e rinforzo dei solai degli edifici A e B; consolidamenti e rinforzo delle murature degli edifici A e B; consolidamenti e rinforzo delle strutture di copertura degli edifici A e B e predisposizioni impiantistiche. Sono stati completati, inoltre: i rivestimenti esterni e la posa delle impermeabilizzazioni, delle lattonerie, degli isolamenti termici e dei serramenti finestra; i lavori in calle larga, compreso l'intervento di riordino dei sottoservizi nella porzione di pubblica via accessibile.

Al piano secondo e primo si è completata l'installazione degli impianti idrici, meccanici ed elettrici ed è iniziata la posa di pavimenti interni e rivestimenti di parete. Attualmente è in corso l'ultima fase relativa alle finiture.

- **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, le strutture verticali e le scale fino al primo impalcato ed è attualmente in corso la posa dei solai in legno del primo piano. Inoltre, in fase esecutiva sono state studiate delle migliorie per ridurre l'impatto del cantiere nel tessuto urbano e per aumentare la qualità degli ambienti interni. È inoltre in fase di studio l'ipotesi di collocare sul tetto dei pannelli fotovoltaici per il risparmio energetico. La consegna degli alloggi è programmata per il prossimo anno.

- **Scuola elementare Canal a San Polo** si tratta dei lavori di restauro per l'ottenimento del certificato prevenzione incendi (Cpi). Al fine di una migliore sicurezza d'uso dell'edificio cinquecentesco che ospita la scuola, era necessario un urgente restauro delle prime due rampe della scala interna e delle pavimentazioni in terrazzo e pastellone alla veneziana al primo e secondo piano (con rimozione dei rappezzati realizzati), la risoluzione del problema dell'umidità nei locali al piano terra, il rifacimento della pavimentazione flottante (in appoggio su pavimentazione in pietra esistente) nel laboratorio di artistica e nella porzione ad uso attività ricreative e ginniche. Si è proceduto, pertanto, alla realizzazione di

contropareti nell'atrio d'ingresso, nel salone a piano terra, nello spogliatoio del personale ausiliario, nella sala verso la corte, nel sottoscala, locale questo che, opportunamente separato dalla rampa dal punto di vista antincendio, è stato recuperato all'uso di deposito per attrezzature sportive. Inoltre, sono state integrate le lacune presenti nell'intonaco a marmorino delle pareti delle scale, revisionati gli oscuri di legno e sostituiti quelli completamente deteriorati. Eseguita anche la parziale modifica della bussola d'ingresso con inserimento di un impianto citofonico con videocamera di controllo, il restauro del portone monumentale principale su calle, le indagini sui supporti dei soffitti affrescati nelle aule al primo piano. È oggi in corso la posa di una nuova pavimentazione in gomma nella palestra e nei laboratori.

- **Scuola elementare Diaz a Castello** l'intervento integra la serie di lavori – susseguitisi nel recente passato – 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.

Con tale intervento, contemporaneo ai lavori edili di adeguamento eseguiti da parte della Municipalità di Venezia Murano Burano, sono state eseguite opere diffuse di sistemazione di ridotta entità, necessarie per il conseguimento del certificato di prevenzione incendi (Cpi): l'adeguamento alla normativa antincendio del locale anticaldaia; la sostituzione dei serramenti vetriati della palestra con nuovi serramenti vetriati dotati di maniglioni antipanico, per garantire l'evacuazione in sicurezza della palestra in caso d'emergenza; la sistemazione della pavimentazione della corte esterna, individuata nei piani di sicurezza come luogo sicuro, in corrispondenza di quelle aree in cui risultava dissestata o totalmente mancante. Si è effettuata, inoltre, la revisione del sistema di smaltimento delle acque bianche e si è provveduto a sistemare le pavimentazioni esterne antistanti la palestra

- **Scuola media Morosini – palazzo Carminati a Santa Croce** i lavori interessano un edificio oggetto di interesse storico culturale ai sensi del dlgs 42/2004 e sono necessari per acquisire il nuovo certificato prevenzione incendi. Attualmente sono stati ristrutturati tutti i lucernai in acciaio (realizzati a inizio Novecento sulla copertura dell'edificio settecentesco) e sono state realizzate la ripassatura del coperto per eliminare le infiltrazioni, la cucitura della muratura lato nord-ovest in corrispondenza della canne fumarie, l'impermeabilizzazione della grondaia in pietra d'Istria e la costruzione di una condotta fumi a servizio della cucina dei locali atelier. Su richiesta della Soprintendenza verranno consolidati gli intonaci di facciata e le modanature a rilievo originali in marmorino settecentesco. Verranno ispezionate e consolidate le grate metalliche di grandi dimensioni che proteggono la teoria delle finestre della scala principale a doppia rampa del tipo originale "alla leonardesca". Sarà anche installata una linea vita in ottemperanza alle normative cogenti regionali. Causa dissesto statico è stata altresì smontata, con provvedimento urgente, la canna fumaria in muratura pericolante sulla calle.

Per l'esecuzione dei lavori – svolti senza interferire con le attività della scuola – si è resa necessaria la realizzazione di un complesso sistema di ponteggi, con torri da 24 m su ciascuna facciata del palazzo settecentesco, il cui numero raddoppia sulla facciata prospiciente il rio del Megio. Dopo l'interruzione invernale, i lavori in esecuzione sono il consolidamento e restauro degli intonaci di facciata e delle modanature, il consolidamento delle grate metalliche, alcuni lavori di falegnameria e in ultimo sarà installata la linea vita in copertura.

- **Manutenzione edilizia scolastica a Venezia** eseguita un'analisi degli edifici scolastici e dopo un confronto con i tecnici della Municipalità, il progetto ha previsto 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, dove possibile e programmabile, nel periodo di chiusura estiva delle attività scolastiche (asilo nido Gabbiano alla Giudecca e scuola elementare Renier

Michiel a Dorsoduro). Ulteriori attività vengono svolte, invece, in concomitanza con le attività didattiche avendo cura di non intralciare le stesse.

- **Manutenzione edilizia scolastica al Lido e Pellestrina** comprende le attività di manutenzione dell'edilizia scolastica comunale presente nel territorio della Municipalità, attività necessarie per mantenere le strutture funzionali all'uso e rispondenti agli standard regolamentari e normativi: da un lato si attuano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria programmati, dall'altro si risponde alle emergenze evidenziate, per chiamata, dagli organismi di competenza (direzione didattica attraverso gli uffici della Municipalità), intervenendo in casi puntuali con interventi coerenti.

Comprende: le attività di manutenzione assicurando un servizio di pronto intervento per le piccole riparazioni su guasto; gli interventi indifferibili e/o programmati di manutenzione ordinaria a misura; gli interventi di manutenzione straordinaria in puntuali casi volti alla messa a norma; il monitoraggio continuo dei manufatti fuori e sotto terra.

I principali interventi di manutenzione ordinaria e su guasto sono stati realizzati nel periodo di sospensione delle attività scolastiche per le ferie estive (scuola materna a San Pietro in Volta, scuola media Pietro Loredan e scuola materna ed elementare Zendrini a Pellestrina; scuola materna Rodari, asilo nido Delfino e scuola materna San Giovanni Bosco al Lido). Ulteriori attività vengono svolte, invece, in concomitanza con le attività didattiche avendo cura di non intralciare le stesse. Nel 2012 sono stati eseguiti 60 interventi, ulteriori 10 sono stati eseguiti nei primi mesi del 2013 mentre sono in corso di assegnazione ulteriori 50 interventi.

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

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

Nel centro cottura Filzi, nel periodo di chiusura estivo, è stata allestita una idonea zona separata per la preparazione dei pasti privi di glutine, così come prescritto dall'Ulss 12. Anche nel centro cottura San Girolamo, oltre a installare un nuovo forno e realizzare il necessario adeguamento impiantistico, è stato realizzato un nuovo locale da adibire a preparazione e confezionamento dei cibi privi di glutine in adeguamento alle prescrizioni del Servizio igiene alimenti e della nutrizione (Sian) dell'Ulss 12 veneziana.

Vista la necessità di garantire un servizio ausiliario essenziale, l'amministrazione comunale sta valutando la possibilità di utilizzare il ribasso d'asta e gli importi residui del quadro economico per continuare nel 2013 con nuovi e ulteriori interventi di manutenzione.

- **Manutenzione diffusa e programmata a Venezia e Mestre varie annualità:** si tratta delle annuali attività di manutenzione, già descritte nel paragrafo dedicato ai *Lavori conclusi*, eseguite su immobili residenziali di proprietà del Comune di Venezia o immobili per i quali il Comune ha l'incarico della gestione manutentiva da altri enti (alloggi Uppi, Ater ecc.), diffusa su tutto il territorio del centro storico, isole e Mestre.

Attività di gestione

- **Gestione territoriale:** comprende la manutenzione della viabilità, delle reti fognarie e dei rii nel centro storico di Venezia, alla Giudecca e nelle isole di Murano, Burano, Pellestrina, Sant'Erasmus e Vignole. La viabilità terrestre è composta da: pavimentazione pedonale (pubblica e privata a servitù pubblica) e carrabile nonché ponti, ringhiere e parapetti, segnaletica orizzontale e verticale su viabilità carrabile. Le modalità d'intervento sono le seguenti: sulla base della segnalazione di un'anomalia; sulla base di un programma della manutenzione redatto ricorrendo anche al monitoraggio e a indagini periodiche. Attraverso tale servizio, vengono riparate, ad esempio, buche o avvallamenti della pavimentazione, ringhiere instabili, fognature intasate, pietre e mattoni in bilico. Nel 2012 a Venezia, delle 1176 segnalazioni il 61,5% è relativo a interventi sulla pavimentazione, il 17% collettori fognari, il 4,5% muri di sponda e rii, l'8,7% a opere di arredo urbano e l'8,3% altri interventi. In particolare, le segnalazioni sono state effettuate per il 40% da strutture dell'amministrazione comunale (Polizia municipale e altri uffici della direzione Lavori pubblici) e per il 60% dai cittadini, dai monitoraggi di Insula e dalle imprese affidatarie del servizio. I principali interventi hanno interessato: fondamenta di Cannaregio, San Giobbe e Sarvognan; calle de la Masena, dell'Oca, Coltrera, di Mezzo, del Magazen, campo San Silvestro e calle del Luganegher, corte del Paludo, piscina Venier; ponte Malvasia, dei Trasti, delle Capuccine, San Cancian, del Vin, dei Lavraneri. A Pellestrina, delle 137 segnalazioni il 50% circa è relativo a interventi di pulizia e disintossamento di pozzetti e collettori fognari, mentre due erano problemi di fognatura privati e uno riguarda la preallerta neve. Di questi, i principali sono: l'asfaltatura di varie zone dell'intera carreggiata lungo la strada comunale dei Murazzi e lungo la strada comunale della Laguna; il rinnovo della segnaletica orizzontale e verticale lungo la strada comunale dei Murazzi; la posa di tubazioni e pozzetti per la raccolta di acque meteoriche in alcuni tratti della strada comunale dei Murazzi; la sistemazione di pavimentazione in macigni di trachite a San Pietro in Volta lungo la strada comunale della Laguna; la sistemazione area a parcheggio e viabilità con posa di grigliato erboso in calcestruzzo a San Pietro in Volta zona case nuove. A Burano, delle 75 segnalazioni il 39% è relativo a interventi sulle fognature, il 56% sulle pavimentazioni e il 5% ad altri interventi. Visto il ridotto finanziamento, le attività hanno riguardato prevalentemente piccoli interventi di manutenzione. In quest'ambito, inoltre, rientrano anche le opere di manutenzione programmata alle apparecchiature elettromeccaniche, necessarie per garantire il corretto funzionamento delle reti realizzate.
- **Gestione viabilità al Lido:** l'intervento ha visto la prosecuzione per l'anno 2011 delle attività di gestione degli interventi di manutenzione delle aree di pertinenza della Municipalità adibite a viabilità sia carrabile sia pedonale e con qualunque tipo di pavimentazione, con interventi a carattere puntuale o esteso, per il ripristino della funzionalità della stessa, nonché gli interventi d'urgenza e/o preventivi per la risoluzione di problematiche che possano essere pregiudizievoli alla pubblica incolumità nell'arco costante delle 24 ore. Delle 20 segnalazioni: 17 interventi sono stati eseguiti; 2 (di lieve entità) sono stati rinviati poiché le aree rientrano nell'ambito dell'urbanizzazione del Gran Viale e delle aree limitrofe; uno riguarda la preallerta neve. Di questi, i principali sono: via Colombo, ricostruzione muro di sostegno e percorsi pedonali; via Lepanto, asfaltatura dell'intera carreggiata nel tratto da via Bragadin a via Nani; riviera San Nicolò, rifacimento sottofondo e asfaltatura di una fascia centrale da via Manuzio all'approdo ferry boat; via Dardanelli, asfaltatura con risagomatura delle pendenze nel tratto da via Dandolo a Gran Viale.
- **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 sollevamen-

to e del collettore principale di Pellestrina; l'impianto di trasferimento principale in località la Mara e la condotta di collegamento fognario Pellestrina-Lido; i 6 impianti di sfioro, il collettore principale, il collettore di sfioro e le stazioni di pompaggio di San Pietro.

■ **TABELLA 2A**

Cantieri in corso nel 2012, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2012
altri interventi					
PA.00542	Santa Maria Elisabetta adeguamento fognario	1.368	giugno 2012	aprile 2013	79

■ **TABELLA 2B**

Cantieri in corso nel 2012, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

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

numero	commessa	importo lavori	inizio cantiere	previsione fine cantiere	avanzamento % al 31.12.2012
interventi di recupero					
RC.00059	Pio Loco delle Penitenti	13.455	giugno 2009	ottobre 2013	75
RC.00777	Murano ex Conterie edificio A	5.223	giugno 2011	novembre 2013	12
restauro scuole					
RS.00591	scuola elementare Canal ottenimento Cpi	427	giugno 2012	settembre 2013	28
RS.00656	scuola elementare Diaz restauro e ottenimento Cpi	67	luglio 2012	marzo 2013	84
RS.00582	scuola media Morosini pal. Carminati rinnovo Cpi	151	giugno 2012	marzo 2013	86
RS.00655	manutenzione diffusa edil. scolastica Venezia 2011	93	agosto 2012	maggio 2013	49
RS.00635	manutenz. ed. scolastica Lido e Pellestrina 2012	162	luglio 2012	giugno 2013	89
RS.00583	restauro conservativo centri cottura	156	agosto 2011	gennaio 2013	87
manutenzione residenza					
PB.00603	manutenz. programmata BC Mestre terraferma 2011	344	maggio 2012	aprile 2013	30
PS.00533	manutenz. programmata LS Venezia 2007	1.589	ottobre 2007	giugno 2013	87
PS.00604	manutenz. programmata LS Venezia 2011	444	maggio 2012	giugno 2013	43
PS.00641	manutenz. programmata LS Venezia 2010 stralcio 2	311	maggio 2012	aprile 2013	28
DB.00605	manutenz. diffusa BC Mestre terraferma 2011	530	giugno 2012	aprile 2013	43
DS.00606	manutenz. diffusa LS Venezia 2011	707	giugno 2012	aprile 2013	35

■ **TABELLA 2C**

Attività di manutenzione e gestione in corso nel 2012 (importi in migliaia di euro).

commessa	importo annuale lavori
gestione territoriale Venezia Murano	1.309
gestione territoriale Burano	126
gestione viabilità Lido	124
gestione territoriale Pellestrina	129
gestione collettore principale Pellestrina	65

Altre commesse

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

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

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

Porto Marghera servizi ingegneria

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

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

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.

Realizzazione rete banda larga

Sono proseguiti i lavori di assistenza a Venis spa nelle fasi d'indagine, di appalto e direzione operativa delle opere edili necessarie all'estensione della rete a banda larga di proprietà del Comune a Venezia, Giudecca e Lido.

Nel 2012 è stato concluso il service tecnico-amministrativo nell'ambito del progetto di realizzazione dei rilegamenti in fibra ottica per il collegamento di postazioni di monitoraggio video (previste nell'ambito del progetto *Venezia città sicura e protetta*) alla dorsale della rete a banda larga del Comune di Venezia. Tali rilegamenti consentono il collegamento di antenne wi-fi coerentemente a quanto previsto nel progetto *cittadinanza>digitale*.

Il supporto di Insula si è concretizzato nelle attività preliminari d'ispezione delle infrastrutture e nel supporto alla realizzazione dei collegamenti delle 27 nuove telecamere da collocarsi nei siti individuati nel progetto per le postazioni di monitoraggio video (come da indicazioni della Po-

lizia municipale e parere della Soprintendenza): ponte Peppino Impastato nell'isola del Tronchetto; fondamenta San Simon Piccolo a Santa Croce; salizada San Rocco a San Polo; Zattere a Dorsoduro, Santa Maria del Giglio a San Marco, lista di Spagna, rio terà San Leonardo, campo dell'Anconeta, San Giovanni Grisostomo a Cannaregio.

Supporto tecnico-amministrativo

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

Nel corso del 2012 la società è stata anche coinvolta nelle attività di verifica dei progetti ai sensi dell'art. 47 dpr 207/2011 e nel supporto nella fase di gestione delle commesse da parte del responsabile unico del procedimento.

Gestione istruttorie domande di condono edilizio

Nel 2012 il Comune di Venezia ha affidato alla società, con convenzione triennale, la gestione delle attività istruttorie delle domande di condono edilizio, finalizzata alla definizione delle domande stesse mediante l'adozione del provvedimento conclusivo (rilascio, diniego, annullamento, archiviazione). Sono circa 7000 le domande di condono edilizio – presentate al Comune ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994, 326/2003 e della legge regionale 21/2004 – che risultano ancora in fase istruttoria.

Il servizio di istruttoria, affidato a Insula, è stato avviato il 16 aprile 2012, dopo un corso di formazione della durata di 31 ore, svoltosi tra il 1° marzo e il 16 aprile, corso necessario per inquadrare l'attività da un punto di vista normativo e disciplinare e per introdurre l'applicativo informatico del Comune *Info-keeper condoni edilizi*, a supporto dell'attività.

Le attività relative all'istruttoria sono state rese operative a partire dal 22 maggio, dopo aver ottenuto le abilitazioni minime necessarie per utilizzare gli applicativi specialistici (in particolare l'applicativo *Info-keeper condoni edilizi*) e aver disposto l'assetto definitivo degli uffici dedicati all'attività stessa. Al 31 dicembre, le pratiche movimentate sono 306, mentre 89 è il numero di condoni definiti. Si evidenzia, che a partire dal febbraio 2013, il numero di definizioni è pressoché raddoppiato rispetto alla media del 2012.

Supporto attività ingegneria Veritas spa

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

- la progettazione e la successiva direzione lavori di manutenzione del monoblocco presso il cimitero di Marghera. L'intervento mira alla risoluzione dei vizi d'impermeabilizzazione del piano rialzato del monoblocco, un fabbricato in calcestruzzo armato e solai a lastre prefabbricate costituito da otto manufatti adibiti a galleria per loculi e ossari sovrapposti e organizzato su due livelli (pavimentate in lastre di pietra di Trani) ai quali si ha accesso attraverso un sistema articolato di scale e rampe.

L'intervento prevede di rimuovere la pavimentazione lapidea su tutta la superficie del piano rialzato e il relativo massetto di sottofondo, sino a mettere in luce l'estradosso della cappa del solaio di lastre prefabbricate. Successivamente sarà possibile procedere al totale rifacimento del pacchetto di pavimentazione mediante il rivestimento impermeabile delle superfici orizzontali del nuovo massetto, la realizzazione dei giunti di dilatazione, l'esecuzione della nuova pavimentazione lapidea. Inoltre, è previsto il rifacimento dell'intero sistema di raccolta

e allontanamento delle acque meteoriche. Il progetto definitivo, comprensivo di preliminare, è stato completato nel corso del 2012 e inviato a Veritas per la validazione;

- la revisione progettuale, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza e la realizzazione degli stati di consistenza nell'ambito della manutenzione straordinaria del muro di sponda all'ingresso del cimitero di San Michele. Si tratta di un ultimo lotto – corrispondente al settore antistante la palazzina destinata a uffici e al relativo muro di cinta che la separa dal pontile Actv – a completamento dei lavori già svolti nei tratti limitrofi. Il progetto aggiornato è stato completato nel novembre 2012 e inviato a Veritas per la validazione e le indicazioni necessarie per procedere alla stesura dei documenti di appalto;
- la direzione lavori di ristrutturazione dell'Ecocentro al Lido di Venezia in località Malamocco. Si tratta dei lavori di adeguamento dei fabbricati esistenti, demolizione e ricostruzione e in parte di costruzione ex novo all'interno dell'area destinata a ecocentro di Veritas per realizzare: gli uffici e gli spogliatoi /docce destinati al personale addetto; il capannone officina e la tettoia per ricovero automezzi. L'attività, avviata nel 2012, si concluderà a giugno 2013.

Gestione amministrativa condomini

La società ha ampliato i servizi di gestione del patrimonio immobiliare, svolgendo dal 2012 tutte le attività riferite alla fatturazione affitti (elaborazione, stampa, postalizzazione, incasso e contabilizzazione), precedentemente affidate a Equitalia nord spa. Ciò sia per i circa 4800 alloggi della residenza pubblica del Comune di Venezia, sia per i 250 immobili di proprietà di altro ente.

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

Il servizio va a completare il processo di gestione della residenza pubblica e si rende necessario anche per poter gestire in maniera efficace il recupero della morosità condominiale che sempre di più sta diventando un problema per l'amministrazione comunale, costretta in quanto proprietaria – così come previsto dal codice civile – a coprire le situazioni di mancato pagamento. Il numero dei condomini interamente comunali e potenzialmente gestibili sono 347 per complessive 3840 unità immobiliari.

L'attività attualmente presidiata riguarda 16 condomini per un totale di 224 unità immobiliari. Nel breve periodo, l'obiettivo è di arrivare a gestire 50 condomini; sul medio periodo, si ritiene di poter presidiare il 50% dei condomini comunali.

Gestione incubatori d'impresa

Con delibera di Giunta comunale 390/2012, a Insula è affidata la gestione amministrativa delle aree comuni degli incubatori d'impresa.

L'attività per l'ex Herion è iniziata ad agosto 2012 mentre per l'ex Cnomv, per problemi di liquidazione del consorzio appositamente costituito, inizierà nel 2013.

Obiettivo dell'amministrazione è che la società si occupi interamente della gestione diventando unico referente per la conduzione e la manutenzione di impianti e strutture, ma anche per lo sviluppo di progetti – anche di comunicazione – per rendere “appetibili” le strutture stesse.

Una proposta in questo senso è stata presentata a fine 2012.

Progettazione

Di seguito sono sinteticamente descritti l'oggetto e la natura degli interventi progettati nel 2012, non descritti nei paragrafi precedenti.

Settore infrastrutture e viabilità

- **Manutenzione straordinaria di fondamenta Santa Chiara** la fondamenta si trova da anni in una situazione di crisi e dissesto generale che trae origine da un lato dalla peculiare situazione ambientale (la capacità erosiva dell'acqua e la salinità possono, infatti, compromettere la conservazione delle infrastrutture), dall'altro dall'essere il punto d'interscambio tra la terraferma e il centro storico (l'enorme passaggio di imbarcazioni e i moti vorticosi delle eliche sono causa di continue sollecitazioni). Ormai da un decennio, sia la fondamenta sia il muro di sponda sono oggetto di progetti e proposte di risanamento da parte di Insula all'amministrazione comunale nonché di continui e puntuali interventi di tamponamento. A seguito dell'ultimo dissesto riscontrato, ad ottobre è stata eseguita una ispezione subacquea per verificare lo stato di consistenza del muro di sponda, riscontrando una mancanza diffusa di legante fra gli elementi del paramento ed erosioni localizzate dei paramenti e sotto il piano di fondazione del muro. Visto l'ambito strategico rivestito dall'area di piazzale Roma e data l'impossibilità – per mancanza di finanziamenti – di eseguire un opportuno intervento complessivo di salvaguardia fisica dell'area, l'amministrazione comunale ha deciso di anticipare un'attività di messa in sicurezza di alcune porzioni del paramento, attività che si articolerà in tre autonomi cantieri.
- **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. Per il ponte di via Cipro è previsto il restauro delle travi lignee e il rifacimento del tavolato del piano di calpestio e dei parapetti, anch'essi in legno. Per il ponte del Cimitero – che presenta invece una struttura in acciaio rivestita in legno – è previsto il rifacimento del tavolato del piano di calpestio e dei parapetti, sempre in legno. Il progetto è in attesa dell'approvazione da parte della direzione Lavori pubblici.
- **Interventi Eba a Burano** prevede l'esecuzione degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche tra le isole di San Mauro, San Martino e Terranova a Burano. In particolare gli interventi vedranno la realizzazione di una passerella a raso tra l'isola di San Mauro e San Martino e la realizzazione di un nuovo ponte con gradini agevolati e rampe tra le isole di San Martino e Terranova.
- **Collegamenti rete antincendio a Venezia** l'intervento progettato è necessario per permettere l'allacciamento di alcune aree di San Felice, nel sestiere di Cannaregio, alla rete antincendio. Comprende l'esecuzione di 3 collegamenti da realizzare utilizzando la tecnologia della "perforazione teleguidata". Il progetto è in attesa dell'approvazione da parte della direzione Lavori pubblici.
- **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 metri 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 (in corso); urbanizzazione e conseguente arredo urbano nell'area di Santa Maria Elisabetta e in Gran Viale (è in corso la gara europea a procedura aperta).

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

Settore edilizia

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

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

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

■ TABELLA 3

Attività di progettazione nel 2012, settore infrastrutture e viabilità e settore edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	progettazione	preliminare	definitiva	esecutiva	importi
PF.00667	fondamenta Santa Chiara manutenzione straordinaria	interna		dicembre		179
PA.00654	ponte di via Cipro al Lido	interna	novembre			48
PA.00475	interventi Eba a Burano e Mazzorbo	esterna			settembre	153
	totale interventi puntuali		1	1	1	380
PA.00650	Venezia collegamenti rete antincendio	interna		febbraio		163
PA.00485	Santa Maria Elisabetta opere di urbanizzazione	interna			ottobre	7.022
PA.00610	gestione territoriale Venezia 2012	interna	maggio			1.597
PA.00608	gestione territoriale Lido e Pellestrina 2011	interna			gennaio	240
	totale altri interventi		1	1	2	9.022
	totale settore infrastrutture e viabilità		2	2	3	9.402
RS.00658	asilo nido Santa Teresa consolidamento solaio	interna		luglio		72
RS.00657	asilo nido Tiepolo manutenzione straordinaria	interna		luglio		284
RS.00651	polo scolastico San Girolamo lotto finale	esterna	maggio	giugno	giugno	414
RS.00591	scuola elementare Canal ottenimento Cpi	interna			maggio	427
RS.00656	scuola elementare Diaz restauro e ottenimento Cpi	esterna			giugno	67
RS.00582	scuola media Morosini palazzo Carminati rinnovo Cpi	interna			maggio	151
RS.00598	scuola media Morosini palazzo Priuli ottenimento Cpi	interna			giugno	230
RS.00635	manutenzione edilizia scolastica Lido e Pellestrina 2012	interna		maggio		162
RS.00655	manutenzione edilizia scolastica Venezia 2012	esterna		aprile	luglio	93
	totale restauro scuole		1	5	6	1.772
RC.00601	Murano ex Conterie opere di bonifica lotto 3	interna	giugno			1.921
RC.00633	Murano ex Conterie opere di urbanizzazione lotto 3	interna	giugno			1.900
	totale interventi di recupero		2	0	0	3.821
RA.00648	casa-studio Barbaro a Burano restauro	interna			agosto	190
	totale altri interventi		0	0	1	190
DB.00663	manutenzione straord. e diffusa Mestre terraferma	interna	dicembre			258
DS.00664	manutenzione straord. e diffusa Venezia	interna	dicembre			195
	totale manutenzioni varie		2	0	0	453
	totale settore edilizia		5	5	7	6.236
	totale settore infrastrutture e viabilità e settore edilizia		7	7	10	15.638

L'attività di appalto descritta comprende le gare avviate e assegnate nel 2012, quelle attualmente in corso di assegnazione, quelle avviate nel 2011 e assegnate nel 2012.

Gare di appalto lavori, servizi e forniture

Nel corso del 2012 sono state avviate 27 procedure, di cui 26 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 13.645 migliaia di euro.

È stata avviata una 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, oggi in corso di assegnazione.

Si è ricorso alla procedura negoziata preceduta da gara per: 21 appalti di lavori di importo inferiore a 500.000 euro; 4 appalti di lavori di importo pari o superiore a 500.000 euro (art. 122, comma 7, del Codice); un appalto di servizi di importo inferiore a 40.000 euro.

In esecuzione dell'atto di intesa sottoscritto il 15 febbraio 2010, Insula ha individuato l'operatore economico a cui affidare l'esecuzione dei lotti 5 bis e 6 bis per la sostituzione tubazioni gas a Sant'Elena, previa procedura negoziata con invito a dieci operatori economici.

Nel corso del 2012, inoltre, si è provveduto, nell'ambito dell'intervento per il restauro e riuso del Pio loco delle Penitenti, ad affidare i lavori di riordino sottoservizi nella calle adiacente all'operatore economico aggiudicatario dell'intervento principale, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 57, comma 5, lettera a), del Codice.

Nel corso dell'anno si è proceduto all'affidamento diretto a carattere d'urgenza – ai sensi dell'art. 175 del dpr 207/2010 e come da delibera di Giunta comunale 336 del 5 luglio 2012 – dei lavori presso l'asilo nido Tiepolo a Castello, danneggiato a seguito degli eventi sismici, a impresa di fiducia, come da determina a contrarre in data 8 agosto 2012 del coordinatore tecnico.

Nel 2012 sono stati affidati direttamente, ai sensi dell'art. 125 del Codice, nel rispetto del principio di rotazione, incarichi di servizi di importo inferiore a 20.000 euro a operatori economici individuati negli elenchi formati da Insula a seguito di avviso pubblico o a soggetti in possesso dei requisiti necessari per l'attuazione delle relative attività e incarichi di lavori di importo inferiore a 40.000 euro a operatori economici in possesso dei requisiti richiesti per l'esecuzione delle opere.

Nel corso del 2012 è stata assegnata la procedura aperta per la riorganizzazione del sistema fognario nell'area di Santa Maria Elisabetta al Lido e la procedura negoziata per il restauro statico e conservativo del ponte Santa Maria a Torcello, entrambe avviate nel 2011.

■ **TABELLA 4A**

Attività di appalto e aggiudicazione lavori 2012, settore infrastrutture e viabilità (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo lavori	stato di aggiudicazione
PP.00620	ponete Santa Maria a Torcello	novembre 2011	gennaio 2012	194	assegnato
	totale interventi puntuali	1	1	194	
PA.00562	manutenzione aree pedonali carrabili 2011	febbraio 2012	marzo 2012	205	assegnato
PA.00609	gestione territoriale Venezia nord 2011	marzo 2012	aprile 2012	940	assegnato
PA.00642	gestione territoriale Venezia sud 2011	marzo 2012	maggio 2012	752	assegnato
PA.00643	gestione territoriale Burano	febbraio 2012	marzo 2012	175	assegnato
PP.00620	gestione territoriale Lido e Pellestrina	febbraio 2012	marzo 2012	213	assegnato
IG.00481	gestione collettori Pellestrina	febbraio 2012	febbraio 2012	198	assegnato
XD.05035	Sant'Elena Italgas lotti 5bis e 6 bis	febbraio 2012	aprile 2012	819	assegnato
XD.05037	ponete galleggiante	giugno 2012	luglio 2012	311	assegnato
PA.00542	Santa Maria Elisabetta adeguamento fognario	dicembre 2011	febbraio 2012	1.564	assegnato
PA.00485	Santa Maria Elisabetta opere di urbanizzazione	novembre 2012	-	6.141	in corso
	totale altri interventi	10	9	11.318	
	totale interventi infrastrutture e viabilità	11	10	11.512	

■ **TABELLA 4B**

Attività di appalto e aggiudicazione lavori 2012, settore edilizia (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo lavori	stato di aggiudicazione
RA.00648	casa-studio Barbaro a Burano	ottobre 2012	-	70	in corso
	totale interventi di recupero	1	1	70	
PB.00603	rimessa a reddito alloggi Mestre terraferma 2011	agosto 2012	settembre 2012	131	assegnato
DS.00606	manutenzioni diffuse Venezia	febbraio 2012	marzo 2012	874	assegnato
DB.00605	manutenzioni diffuse Mestre terraferma	febbraio 2012	marzo 2012	580	assegnato
PS.00604	manutenzione alloggi vuoti Venezia	ottobre 2012	-	168	in corso
RA.00648	manutenzione alloggi vuoti Mestre terraferma	ottobre 2012	-	63	in corso
PS.00641	recupero alloggi per mobilità Venezia	febbraio 2012	marzo 2012	299	assegnato
PS.00604	manut straord alloggio Cannaregio 1837/b	febbraio 2012	marzo 2012	106	assegnato
PS.00604	manut straord alloggio Castello 502/504	febbraio 2012	febbraio 2012	62	assegnato
PS.00604	recupero strutturale alloggio Dorsoduro 2447/a	febbraio 2012	febbraio 2012	44	assegnato
PB.00603	rifac. copertura alloggio via Chiarin 13-15-17 Favaro	febbraio 2012	febbraio 2012	60	assegnato
PB.00603	riqualificazione fabbricato Via Pomiatto	maggio 2012	giugno 2012	149	assegnato
	totale manutenzione residenza	11	11	2.536	
RS.00635	edilizia scolastica Lido Pellestrina	maggio 2012	luglio 2012	224	assegnato
RS.00582	scuola media Morosini pal. Carminati rinnovo Cpi	maggio 2012	giugno 2012	172	assegnato
RS.00591	scuola Canal ottenimento Cpi	maggio 2012	giugno 2012	147	assegnato
RS.00582	scuola media Morosini pal. Priuli	giugno 2012	giugno 2012	224	assegnato
RS.00651	polo scolastico San Girolamo lotto finale	giugno 2012	luglio 2012	491	assegnato
	totale manutenzioni varie	5	5	1.258	
	totale interventi edilizia	16	16	3.794	

■ **TABELLA 5**

Attività di appalto e aggiudicazione servizi e forniture nel 2012 (importi in migliaia di euro).

numero	commessa	avvio appalto	aggiudicazione	importo servizi	stato di aggiudicazione
PA.00542	stati di consistenza Santa Maria Elisabetta adeg. fognario	febbraio 2012	febbraio 2012	27	assegnato
	totale servizi	1		27	

Avanzamento progetti speciali

Progetto integrato rii

Il Progetto integrato rii – attività su cui si è strutturata la società – è stato finanziato con mutui a provvista dilazionata su fondi assegnati dalla legge speciale al Comune di Venezia e alla Regione Veneto (che concorre a una parte del fabbisogno con finanziamenti a essa assegnati) e dal 2003, viste le difficoltà dello Stato di rifinanziare la legge 139/92, con fondi Cipe.

Anche quest'anno il Comune di Venezia non ha reso disponibili fondi per finanziare interventi nell'ambito del Progetto integrato rii, fatto che ormai si protrae dal 2010.

Ciò è conseguenza delle difficoltà evidenziate dall'amministrazione comunale a seguito del mancato rifinanziamento della legge speciale e della mancata erogazione dei fondi Cipe individuati dal Comitato nel dicembre 2008 (della cui erogazione il Comune è in attesa).

Nell'anno 2012 non si è pertanto realizzato un avanzamento, né fisico né economico, del progetto integrato rii, rimanendo quindi validi i dati forniti nel documento di bilancio 2011. In estrema sintesi, dell'intera somma a disposizione per il Progetto integrato rii (322 milioni di euro) ne sono stati spesi 315. La differenza tra finanziato e speso è rappresentato da ribassi d'asta ed economie ed è stata restituita all'amministrazione comunale e già reinvestita.

Per quanto concerne gli indicatori fisici del Progetto integrato rii, riferiti alle principali attività di risanamento, appare evidente che, vista l'assenza di finanziamenti, le attività sviluppate fanno riferimento a cantieri aperti negli anni precedenti il 2012.

La tabella di seguito riportata, suddivisa per macrocategorie, illustra il quasi azzeramento delle attività rispetto allo sviluppo indicato nel 1994. Infatti, la percentuale dei rii scavati a secco (84%) e delle sponde pubbliche e private (68%) è invariata rispetto al 2011. Solo la pavimentazione (68%) e i ponti (64%) segnano un irrisorio aumento dell'1% rispetto al 2011.

Ne consegue, già oggi, un ritardo nella conclusione sia della 1ª fase dei “cantieri d'acqua” (prevista nel 2014) sia della 2ª fase dei “cantieri di terra” (prevista nel 2025). Non avendo conoscenza dei futuri flussi finanziari, derivanti dalla legge speciale o da altre fonti di finanziamento, la società non è in grado né di stimare il ritardo né, tantomeno, di effettuare una programmazione complessiva del Progetto integrato rii, precedentemente tarata su un finanziamento annuo di 45 milioni di euro.

Per quanto riguarda le operazioni di scavo, si ricorda che è stata completata già nel 2006 l'attività di rimozione dei sedimenti in esubero. Nell'ambito della gestione territoriale è stato inserito l'obiettivo di mantenere, attraverso scavi periodici, livelli batimetrici tali da garantire la continuità della navigabilità dei canali e condizioni igienico sanitarie adeguate.

Occorre, infine, rilevare che gli interventi di salvaguardia devono prevedere, necessariamente, la loro manutenzione, pena il decadimento delle opere e l'inutilità dell'investimento. Per questo motivo, dal 2005 è stato attivato il servizio di Gestione territoriale (vedi capitolo *Attività operativa lavori in corso*) con un duplice scopo: da un lato riparare, ad esempio, buche o avvallamenti della pavimentazione, ringhiere instabili, fognature intasate, pietre e mattoni in bilico, dall'altro garantire il buon mantenimento delle strutture già coinvolte da un intervento di risanamento complessivo.

Dopo il primo triennio, i finanziamenti dedicati a tale attività (5 milioni di euro) sono saliti a circa 9: la drastica diminuzione dei finanziamenti statali, in tema di salvaguardia, aveva portato ad articolare l'attività di mantenimento e ad anticipare la soluzione per le situazioni di degrado più gravi. Tale importo, viste le esigue risorse disponibili nel bilancio comunale, è poi progressivamente diminuito per arrivare a circa 4 milioni di euro nel 2012.

Ricordiamo, però, che per la sola segnalazione su chiamata ogni mese vengono investiti tra i 60 e gli 80 mila euro solo per il centro storico e che, con tali risorse, quest'anno sono stati realizzati gli interventi di restauro / risanamento – non compresi nella successiva tabella – di ponte del

Ghetto Vecchio, ponte Storto, ponte del Vin, ponte San Canzian, ponte dei Trasti o Rosso, ponte Malvasia, campo San Silvestro, fondamenta dei Tolentini, calle del Magazen, calle dell'Oca, calle di Mezzo, calle della Masena, corte Coltrera, corte del Paludo.

L'ulteriore contrazione delle risorse (2,3 milioni di euro circa nel 2013) sta mettendo in discussione le attività di manutenzione preventiva e, quindi, il mantenimento anche dei livelli batimetrici.

■ **TABELLA 6**
Progetto integrato rii, avanzamento al 31 dicembre 2012, dati fisici.

intervento	attività svolta nel 2012	attività svolta dall'avvio del PIR (1994)	quantità interessata dal progetto integrato rii	% di avanzamento
rii scavati a secco	378	35.718	42.523	84
risanamento sponde (m)	1.234	65.237	96.120	68
intervento su pav. (mq)	2.536	345.484	511.000	68
restauro ponti (n.)	2	233	364	64

Accordi di programma

L'accordo di programma dell'agosto 1993 stipulato tra Stato, Regione Veneto e Comune di Venezia e in parte modificato il 13 agosto 1999, promuove il coordinamento fra i tre soggetti istituzionali cui compete la salvaguardia di Venezia e della sua laguna, nonché i termini della loro partecipazione finanziaria ad alcuni principali interventi ricadenti sotto le rispettive competenze. Gli accordi dei quali è attuatore il Comune di Venezia – che a sua volta ne ha affidato l'esecuzione a Insula – sono il risanamento igienico-sanitario dell'isola di Pellestrina e l'intervento integrato di Burano.

Così come il Progetto integrato rii, gli accordi di programma non vengono più finanziati ormai da anni e gli ultimi interventi a Pellestrina e Burano sono stati conclusi, rispettivamente, nel 2010 e nel 2011.

Oltre a non aver potuto avviare gli ulteriori lotti necessari al completamento del risanamento igienico-sanitario delle isole, le difficoltà finanziarie hanno reso impossibile anche rinnovare gli accordi di programma (ormai scaduti) sia in termini economici, sia come tempi di esecuzione.

Solo recentemente è stata avviata una fase di rivisitazione dei progetti, allo scopo di individuare quali siano le opere fondamentali e quali possano essere rinviate a una successiva fase, dato che in prospettiva la situazione finanziaria italiana non potrà migliorare in modo significativo.

Tale fase è stata avviata con il “progetto Burano” poiché il completamento del sistema di paratoie alle bocche di porto (Mose) renderà probabilmente superfluo la costruzione delle cinque paratoie all'imbocco dei rii dell'isola (ultimo lotto di lavori). Una volta completata la rivisitazione del “progetto Burano” e avviata la condivisione con le istituzioni coinvolte, si procederà anche a una analisi del “progetto Pellestrina”.

Va comunque evidenziato che le opere – la cui realizzazione è oggi sospesa – costituiscono dei veri e propri sistemi complessi che per funzionare in maniera compiuta e corretta necessitano il loro completamento.

Il totale dello stanziamento a copertura degli interventi è di 77,6 milioni di euro, suddivisi come riportato nella tabella 7, a cui si aggiungono 12,3 milioni di euro dell'intervento denominato “percorso dei Tolentini” 2° stralcio, completato nel 2004. La spesa è sostanzialmente pari al valore dello stanziato, con alcuni ribassi ed economie che, come per il Progetto integrato rii, sono stati rimessi all'amministrazione comunale.

■ **TABELLA 7**
Accordi di programma, risorse disponibili per intervento (importi in milioni di euro).
* Ultimato nel corso del 2004.

risanamento fognario di Pellestrina	32,1
intervento integrato di Burano	45,5
percorso dei Tolentini 2° stralcio*	12,3
totale	89,9

Sistemi informativi

A differenza degli anni precedenti – il cui principio guida era aumentare l'efficacia di quanto già costruito tramite la semplificazione, l'accesso e lo sviluppo delle competenze degli utenti nell'uso degli strumenti informatici –, il 2012 ha visto i sistemi informativi concentrati nell'abbattere i costi e nell'identificare attività in grado di generare nuovi ricavi.

Abbattimento costi

Per quanto riguarda gli applicativi in uso, sono stati ridotti al minimo gli interventi di manutenzione sul sistema gestionale (Sap), rispondendo solo a richieste di adeguamento derivanti da nuove disposizioni o normativa (come l'adeguamento dell'Iva).

Oltre alla manutenzione ordinaria sugli applicativi interni (D9, Mimuv, Manut ecc.) si è lavorato per abbandonare il database territoriali Oracle per migrare a una gestione Posgis (un'estensione spaziale per il database Postgre Sql distribuito con licenza opensource Gpl). Questa attività ha consentito non solo di risparmiare 19.000 euro di manutenzione software (dovuti annualmente a Oracle), ma anche di poter far crescere l'infrastruttura hardware, aumentando la potenza di calcolo, senza dover acquistare nuove licenze (circa 80.000 euro a processore).

Inoltre si è sviluppata una nuova piattaforma di pubblicazione delle mappe (denominata Maps) che si svincola dalle librerie Abaco, che pur non richiedendo canoni di manutenzione, necessitavano di nuovi investimenti per l'aggiornamento.

Per quanto riguarda l'infrastruttura tecnologica, la diminuzione dei costi (-24% nel 2012, -9% nel 2011) è stata raggiunta agendo sulla riduzione delle soluzioni distribuite o sui loro livelli di servizio, cercando di garantire solo le funzioni assolutamente "vitali".

Il risparmio – attuato con una ulteriore riduzione dei contratti di manutenzione software oltre a una cessazione o rinegoziazione di tutti i contratti di servizio disponibili – ha ottenuto una accelerazione e ha interessato soprattutto:

- le spese per manutenzione software (scese del 30% in tre anni e previste in ribasso di un altro 16% per il 2013);
- i materiali di consumo (soprattutto costi di stampa, calati di oltre il 70%);
- la telefonia fissa e mobile (costi diminuiti del 40% ciascuno in tre anni);
- i servizi di housing e connettività, ridotti del 29% nel solo 2012 e destinati a diminuire ancora durante il prossimo anno con l'entrata a regime della convenzione tra Venis, Comune e Insula.

Il notevole sforzo di riduzione dei canoni annuali ha richiesto la rinuncia all'aggiornamento periodico di diversi software professionali in uso, anche a rischio di determinare nei prossimi esercizi un possibile aggravio di costi, nel caso divenisse inevitabile procedere all'aggiornamento forzato, senza poter usufruire dei regolari contratti di manutenzione.

Nuovi ricavi

Due importanti convenzioni sono state attivate nel 2012.

- **Convenzione tra Insula, Comune di Venezia e Venis** la convenzione nasce per l'interesse del Comune che le proprie aziende partecipate agiscano in maniera sinergica riconoscendo reciprocamente le loro competenze distintive e che le soluzioni d'eccellenza sviluppate da ciascuna di esse siano rese disponibili al Comune e al sistema delle aziende comunali partecipate, al fine di ottenere economie di scala e miglioramento d'efficienza. In base alla convenzione, Insula ha affidato l'housing dei propri sistemi centrali (server e storage) al Centro servizi tecnologici del Comune, mantenendo il medesimo livello di servizio e i costi della gestione precedente. È prevista, inoltre, la valorizzazione delle competenze di Insula nella gestione di sistemi informativi territoriali e nella realizzazione di sistemi software e applicativi Gis e nei sistemi gestionali (Sap), rendendole disponibili al sistema delle aziende partecipate, ad altri enti e al Comune stesso. Nel corso del 2012 non si è trovata applicazione pratica a questo interesse.
- **Convenzione tra Insula e Veritas** la convenzione nasce dall'interesse di Veritas di affidare alcuni specifici servizi di sviluppo di soluzioni applicative tra cui quelle nell'ambito della gestione del verde, della gestione del personale, della contabilità di cantiere e della gestione documentale e per l'utilizzo delle soluzioni e delle competenze sviluppate da Insula nel sistema gestionale Sap. In ottobre sono stati attivati due progetti: il primo per la distribuzione dei cedolini paga e gestione delle ferie; il secondo per la contabilità cantiere. È in corso, inoltre, un'attività di consulenza per sviluppo e manutenzione di moduli Sap nell'ambito della formazione dipendenti.

Merita menzione, infine, l'attività svolta negli ultimi mesi della primavera per una possibile collaborazione con Actv. È stato sviluppato un prototipo di webgis come evoluzione del modulo percorsi con l'inserimento delle linee di percorrenza dei vaporetti. Il modulo è pensato per sviluppo di App rivolto al mondo mobile. Al momento la collaborazione con Actv non ha avuto seguito.

Coordinamento degli interventi nel sottosuolo

L'ufficio gestione sottosuolo di Insula, nel corso del 2012, ha proseguito le azioni di coordinamento degli enti gestori dei servizi a rete in sottosuolo nei cantieri della gestione territoriale relativi alla riqualificazione dei ponti del Vin a Castello, Storto a Dorsoduro, delle Cappuccine, dei Trasti o Rosso, della Malvasia, del Ghetto Vecchio, San Canzian a Cannaregio.

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

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

Ai sensi dell'art. 8 dell'atto d'intesa sottoscritto il 15 febbraio 2010, Insula ha curato l'intervento nei lotti 5 bis e 6 bis di Sant'Elena, mediante lo svolgimento delle seguenti attività: selezione dell'appaltatore per l'esecuzione lavori, gestione dell'esecuzione e direzione lavori, coordinamento della sicurezza. L'obiettivo era quello di garantire la sostituzione di 1600 m circa di tubazioni gas esistenti con le nuove tubazioni in Pead.

In generale, sono proseguite nel 2012 le attività legate alla sostituzione delle tubazioni del gas in centro storico, come imposto dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas (il numero degli interventi è riportato nel successivo paragrafo *Gestione delle richieste di manomissione del suolo pubblico*).

Per quanto riguarda lo sviluppo della rete a banda larga del Comune di Venezia (piano generale di cablatura), grazie all'accordo quadro per il service tecnico-amministrativo sottoscritto nel 2010 con Venis, si è potuta garantire, per la realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazione della città, l'ottimizzazione delle risorse e delle specializzazioni di cui dispone l'amministrazione comunale, tramite le proprie società controllate.

Insula nel 2012 ha quindi fornito la propria collaborazione a Venis per le attività inerenti la rete a fibre ottiche per l'interconnessione dei sistemi di videosorveglianza nell'ambito del progetto *Venezia città sicura e protetta* (vedi dettaglio nel capitolo *Altre commesse*).

L'estensione complessiva dei cavidotti al 31 dicembre è arrivata a circa 35.000 m e l'estensione dei cavi in fibra ottica posati a un valore di oltre 60.000 m. Tale dato è destinato ad aumentare per portare la banda larga di nuova generazione in tutta la città, permettendo così di diventare una delle primissime città italiane per accessibilità e potenza della rete.

Venezia non parte da zero avendo già a disposizione nel sottosuolo l'esistente infrastruttura in parte di Telecom (ex Socrate) e in parte del Comune di Venezia (posata da Venis e da Insula) che – per poter diventare capillare e fornire così le grandi opportunità della rete a cittadini, imprese, servizi, istituzioni del territorio – dovrà però essere estesa e completata.

In questi 16 anni di esperienza, nella società si è consolidata l'opinione che per poter garantire un controllo sulla qualità degli interventi realizzati, così come sulla effettiva indifferibilità e congruità degli stessi, sia necessario un governo unitario del territorio, da realizzare attraverso un regolamento per gli interventi nel sottosuolo pubblico di Venezia. Pertanto, nel corso dell'anno è stata nuovamente evidenziata all'amministrazione comunale la necessità di miglio-

re gli strumenti di governo a supporto delle azioni di coordinamento e sorveglianza degli interventi in sottosuolo, salvaguardando così maggiormente il territorio.

Con tale convinzione nel 2012 Insula ha collaborato con il Comune di Venezia, presentando anche nel 2012 una proposta di *Regolamento per la manomissione del suolo e sottosuolo comunale*.

Gestione richieste di manomissione del sottosuolo

È proseguita l'attività di monitoraggio degli interventi di manomissione del suolo pubblico nel centro storico e nelle isole della laguna, come previsto dal contratto di servizio con l'amministrazione comunale che all'art. 3 punto 4 riporta: "Insula cura le attività di pianificazione e programmazione, nonché di istruttoria, controllo e sorveglianza degli interventi relativi alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Venezia ad enti e aziende di gestione di pubblici servizi a rete. Allo scopo di dare concreta attuazione alle attività di gestione, coordinamento e monitoraggio del territorio, con riferimento alle manomissioni del suolo e del sottosuolo, da parte dei privati e dei soggetti gestori dei sottoservizi, viene istituito presso Insula, l'ufficio del suolo e sottosuolo, la cui operatività sarà oggetto di apposita regolamentazione".

L'attività si è sviluppata attraverso l'esame delle richieste di parere tecnico pervenute dalla direzione Finanza patrimonio e bilancio – settore tributi Cosap e dalla direzione Sviluppo del territorio ed edilizia, per gli interventi nel sottosuolo sia da parte di privati, sia degli enti gestori dei sottoservizi.

Il consuntivo al 31 dicembre 2012 di tale attività, che comprende anche le sole registrazioni degli interventi per guasti e per nuove forniture, è riepilogato nella tabella 8 e totalizza 269 manomissioni del suolo pubblico.

Nel solo 2012, dalla registrazione degli interventi di sostituzione delle condotte del gas – resi possibili sia attraverso le autorizzazioni del Comune – si è rilevato un rinnovo di 6600 m di rete gas (che ha comportato la manomissione di circa 4000 mq di pavimentazione).

■ **TABELLA 8**
Manomissioni del suolo pubblico: pratiche gestite e registrazione prese.

	manomissioni 2012	prese 2012	guasti 2012	manomissioni 2011	prese 2011	guasti 2011
Enel	2	12	5	2	29	21
Italgas	14	52	16	20	158	31
Telecom Italia	11	1	24	6	11	59
Wind	1	–	–	–	–	–
Veritas	2	72	5	4	235	56
Fastweb	1	–	–	7	1	–
Ill. pubbl. Comune di Venezia	–	–	–	2	–	–
privati	51	–	–	62	–	–
totale	82	137	50	103	434	167

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

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

Relazioni con il pubblico

Uno degli interventi prioritari nell'ambito della riorganizzazione aziendale previsti dal progetto di fusione aveva come obiettivo la semplificazione dei canali di accesso all'azienda messi a disposizione del pubblico, prima frammentati in tre diversi uffici (Gestione privati, Gestione residenza e Manutenzione edilizia residenziale). A tale scopo è stato costituito un unico Ufficio relazioni con il pubblico (Urp) nel quale sono stati unificati gli sportelli (telefonici e fisici) sopra citati.

I vantaggi al pubblico sono connessi nell'avere un unico punto di contatto con l'azienda e fasce orarie unificate e allargate rispetto alla precedente gestione. In particolare, gli inquilini degli alloggi comunali possono con lo stesso operatore discutere il proprio contratto di locazione e fare richieste di manutenzione.

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

- 800 311 722 dedicato alla residenza (manutenzioni e gestione locazioni), gestito dall'Urp e operante tutti i giorni dalle ore 9 alle 12;
- 800 11 11 72 dedicato alle infrastrutture urbane e viabilità (gestione territoriale), gestito dall'Urp (fino a dicembre 2012) e dall'ufficio Gestione sottosuolo (fino ad aprile 2012) e operante 24 ore su 24.

A partire da gennaio 2013 il numero verde è gestito dal *call center* di Veritas. Tale operazione ha due diverse finalità: da un lato un migliore utilizzo del personale del *call center*, liberando così il personale dell'Urp di Insula, dall'altro la concentrazione delle attività di raccolta delle segnalazioni per un più efficiente presidio verso i cittadini.

L'Urp, pertanto, funziona da punto di contatto al pubblico sia per la gestione/risoluzione delle problematiche amministrative connesse alla residenza, sia per la risoluzione delle problematiche tecniche segnalate dai cittadini, attività quest'ultima svolta in collaborazione con la struttura tecnica e gli altri uffici di Insula.

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 2012, per i 4600 nuclei familiari con contratto di locazione, si è provveduto al censimento e all'accertamento annuale dei redditi 2011 per la determinazione del canone di locazione 2013.

Sono stati registrati 86 contratti di locazione, effettuate 120 risoluzioni, 44 nuove stipule, 51 rinnovi contrattuali per alloggi Uppi, 1358 ricalcoli dell'affitto. Sono state effettuate 86 operazioni di consegna alloggi, 104 restituzioni (con l'ausilio dei tecnici operanti nell'ufficio Manutenzione edilizia residenziale), elaborate 64 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.).

È stata svolta un'intensa attività di presidio degli sportelli telefonici e fisici, con una media di presenza giornaliera di 40 richieste telefoniche e di 28 presenze allo sportello collocato nei pressi di piazzale Roma; complessivamente, i contatti in un anno sono stati circa 16.500.

Nell'ambito della gestione dei contratti di locazione della residenza pubblica, visti i ritardi più volte verificatisi nella gestione dell'invio dei bollettini da parte di Equitalia nord spa, a dicembre 2011 l'amministrazione comunale ha concluso il rapporto con Equitalia stessa, attribuendo la funzione di riscossione dei pagamenti direttamente a Insula spa.

L'internalizzazione del servizio costituisce un ulteriore passo per ampliare l'utilizzo delle competenze professionali presenti nella società e in particolare nell'ufficio Gestione residenza.

In termini operativi, dal 2012 il servizio di stampa, postalizzazione, invio e riscossione viene effettuato direttamente da Insula spa. Tale attività è ripresa in modo regolare a partire dal mese di aprile, procedendo contemporaneamente alla stampa e all'invio dei bollettini non ancora recapitati nei primi mesi dell'anno.

Nel corso del 2012 è stata avviata la postalizzazione, riscossione e rendicontazione degli affitti degli alloggi del Comune di Venezia e dell'Istituzione veneziana servizi alla persona, attività che comporta l'invio mensile rispettivamente di 4600 e 200 bollettini di pagamento.

Da ottobre, inoltre, è stata acquisita la gestione dei 585 alloggi di proprietà ex-demanio precedentemente gestiti da Ater Venezia, di cui 438 locati, 16 sfitti e 131 in manutenzione. Tutte le attività presidiate vengono sviluppate in stretto coordinamento con la direzione Patrimonio e politiche della residenza.

Grande attenzione è stata data alla gestione dei rapporti con gli amministratori dei condomini interamente di proprietà del Comune di Venezia e con quelli dei condomini misti anche a uso non residenziale. Avviata nel 2011, l'attività di gestione amministrativa dei condomini interamente comunali ha portato complessivamente all'acquisizione di 16 condomini.

Sportello richieste informazioni e reclami

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

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

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

La tabella 9 riporta le richieste di intervento, divise per area territoriale di competenza, relative alla gestione territoriale pervenute al numero verde o in forma scritta.

■ TABELLA 9

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

(*) di cui 60% da parte di soggetti privati e 40% da parte di servizi di vigilanza territoriale.

aree territoriali di competenza Insula

Venezia nord e Murano	744
Venezia sud	432
Lido	20
Burano (compresi Mazzorbo e Mazzorbetto)	75
Sant'Erasmus e Vignole	16
Pellestrina	179
totale	1.466*

Sistema di gestione qualità

Nel 2012, a fronte del perdurare della difficile situazione economica aziendale e dell'esistenza di un contesto di incertezza legato al futuro societario, la direzione ha ritenuto in ogni caso importante continuare a perseguire l'ottica del miglioramento continuo del sistema gestione per la qualità aziendale, con l'obiettivo di rispettare quanto previsto dalla norma Uni en iso 9001:2008.

Dal punto di vista della gestione del sistema qualità, il 2012 è stato un anno doppiamente difficile: da un lato, infatti, una continua attenzione alla riduzione dei costi, che ha ovviamente coinvolto anche il sistema qualità; dall'altro una dinamicità organizzativa elevata, che obbliga a un continuo aggiornamento della documentazione del sistema e a un ripensamento delle attività gestite dalla società.

In questo scenario, la scelta della società è stata quella di dare continuità al sistema gestione qualità attraverso l'assegnazione di un incarico di consulenza e assistenza al socio Veritas sfruttandone in tal modo le sinergie derivanti dalla maggior capacità organizzativa e conoscitiva.

In termini di attività di gestione del sistema realizzate nell'anno, si segnala primariamente il *transfer audit* avvenuto nel corso dell'estate. Ciò ha comportato il cambiamento dell'ente certificatore, da Det Norske Veritas a Bureau Veritas.

Nel corso del secondo semestre dell'anno sono state effettuate le verifiche ispettive interne con l'obiettivo di controllare il rispetto da parte di tutte le funzioni aziendali delle procedure di riferimento, oltre che l'adeguatezza delle stesse al nuovo contesto dell'organizzazione e a verificare l'efficacia e l'efficienza dei processi, per identificare le opportunità di miglioramento.

Inoltre, è stato effettuato un minimo aggiornamento della documentazione di sistema mentre per il 2013 ne è prevista un'intensa attività di rivisitazione (*Manuale della qualità*, procedure, istruzioni, modulistica) allo scopo di renderla coerente con i continui cambiamenti organizzativi imposti dal particolare momento attraversato dalla società.

La visita di mantenimento periodica da parte dell'ente certificatore è prevista entro la fine del primo semestre dell'anno.

Attività ai sensi del dlgs 231/2001

Anche per quanto riguarda l'attività ai sensi del dlgs n. 231/01 sono state ricercate sinergie operative ed economiche con il socio Veritas. Ciò si è concretizzato con la nomina di un nuovo organismo di vigilanza (Odv) composto da tre membri che ha sostituito il professionista esterno al quale era stato assegnato precedentemente l'incarico.

Nel corso dell'anno il nuovo organismo ha effettuato degli incontri con alcuni responsabili delle funzioni che sono state inserite nella mappa delle aree a rischio commissione reati in modo da approfondire, rispetto alle attività svolte dalle varie funzioni, quali siano le attività più a rischio relativamente ai reati previsti dal dlgs 231/2001 e che necessitano, dunque, di una maggior attenzione e di un monitoraggio continuo secondo quanto previsto dal modello di controllo approvato.

Nel corso del 2013 è prevista una rivisitazione profonda di tutto il modello: il *Modello di organizzazione, gestione e controllo*, la *Mappa delle aree a rischio reati*, il *Codice etico*, il *Sistema disciplinare*.

Comunicazione e relazioni esterne

Il 2012 è trascorso con una forte concentrazione della comunicazione aziendale nel consolidare l'immagine già sviluppata negli anni precedenti: la mancata erogazione di finanziamenti da parte dell'amministrazione comunale – costretta a muoversi tra minori risorse, il rispetto del Patto di stabilità e la mancata erogazione di fondi destinati alla legge speciale – ha comportato una contrazione dei costi aziendali, limitandoli a quelli necessari per il suo funzionamento.

Ciò ha significato rinunciare a nuovi progetti anche di carattere culturale, sempre attuati fin dalla costituzione della società per la divulgazione delle conoscenze sulla manutenzione urbana e sulla salvaguardia.

In sintesi, si è lavorato da un lato per supportare il nuovo Cda nell'attività di comunicazione istituzionale sviluppata in sinergia con gli assessorati competenti, fornendo il consueto supporto alle richieste di informazioni, dall'altro proseguendo con una intensa attività di diffusione sul territorio dell'operato della società e delle sue competenze.

L'affermazione che ha caratterizzato per oltre 10 anni tutta la comunicazione aziendale – “gestiamo un processo fondamentale per Venezia garantendo tempi certi, qualità d'esecuzione, miglior utilizzo delle risorse economiche e fisiche” – è stata però perseguita dal 2011 con imbarazzante difficoltà, non avendo ancora oggi certezza che la stessa sia condivisa dal socio di maggioranza.

Le attività

Come ormai da alcuni anni, nel 2012 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, con un risparmio a consuntivo del 26% (bloccato il progetto di riedizione di *Insula Informa* e l'attività di *fund raising* per coprire i costi di pubblicazione del libro sulla messa in sicurezza e il restauro della facciata della chiesa di San Giuseppe a Castello).

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

In tal senso, l'ufficio si è impegnato per l'aggiornamento del sito internet, sempre nel rispetto della normativa vigente relativa alla trasparenza e all'accessibilità agli ipovedenti. In particolare, è stata pubblicata una nuova sezione dedicata ai *subappalti*, revisionando tutto il materiale fornito da Affari legali per renderlo pubblicabile in web. Tutta la modulistica connessa al settore è stata corretta, impaginata secondo gli standard aziendali e resa disponibile nella sezione *servizi in rete / modulistica*. Inoltre, per una maggiore facilità d'uso da parte delle imprese, è stato predisposto un pdf contenente il regolamento in uso in Insula e tutta la modulistica. Il pdf, pubblicato nelle sezioni *subappalti* e *modulistica*, è stato messo a disposizione di Gare e appalti.

Sempre con Affari legali si è inoltre collaborato per la pubblicazione della pagina relativa all'*accesso agli atti* con l'impaginazione del relativo *Regolamento*, l'individuazione del *Prezziario* e del modulo di richiesta di accesso (tutti disponibili in pdf).

Nel sito è stata pubblicata anche la pagina dedicata ai *Condomi edilizi*, raggiungibile dalla home page, dove viene illustrata l'attività svolta da Insula e indicati collocazione e orari degli uffici. L'avvio della collaborazione con il Comune di Venezia per l'evasione delle pratiche di condono edilizio residue ha comportato, inoltre, lo sviluppo di una opportuna attività di informazione verso gli utenti attraverso comunicati stampa congiunti con il Comune stesso, mail agli ordini professionali per l'invio di comunicazione ai propri iscritti, la predisposizione di un foglio informati-

vo (in distribuzione presso le sedi del Comune e di Insula e scaricabile in formato pdf dalle pagine dedicate dei rispettivi siti internet). Contemporaneamente, si è collaborato alla predisposizione della modulistica, messa in uso dopo l'approvazione del Comune, e all'aggiornamento delle mappe e funzioni relative alle sedi aziendali (disponibile nel sito nei *contatti*).

In sintesi, aver sviluppato il sito internet attraverso tecnologie *open source* ha permesso di operare in modo immediato nella gestione delle ormai 890 pagine, con 240 nuove pagine aggiunte nell'anno (comunicati stampa, rassegna stampa, schede sugli interventi eseguiti e in corso, news, inaugurazioni, prezzario ecc.) e moltissimi contenuti aggiornati (organigramma, organizzazione aziendale, bilancio ecc.), garantendo sempre l'assistenza alla funzione Gare e appalti per la pubblicazione dei bandi.

Tra le attività aziendali che hanno coinvolto anche la funzione Relazioni esterne, vi è la pubblicazione dell'avviso per manifestazione di interesse per la valorizzazione di palazzo Ziani (impaginazione, redazione, traduzione e pubblicazione in web).

Inoltre, anche le problematiche emerse nell'ambito del servizio riscossione affitti da parte di Equitalia nord hanno comportato specifiche azioni di comunicazione verso gli affittuari, attraverso sia avvisi inviati con le fatture, sia con comunicati stampa. L'assegnazione del servizio di postalizzazione e riscossione a Insula ha segnato un ulteriore passo, con la predisposizione di avvisi e l'aggiornamento dei format delle fatturazioni e degli avvisi di costituzione in mora.

Con il successivo passaggio a Insula di alcuni servizi da parte dell'Istituzione veneziana e l'assegnazione della gestione degli appartamenti ex Ater, è stata seguita anche la fase di comunicazione verso gli affittuari definendo le informative specifiche.

Il service dell'ufficio Affari legali verso Vtp spa ha impegnato le Relazioni esterne nel predisporre:

- i power point per i corsi di formazione;
- l'impaginazione e la redazione del *Manuale dei processi di acquisizione di lavori, servizi e forniture*;
- la predisposizione del modello del *Regolamento per l'affidamento degli appalti*.

Con il rilascio della sede di palazzo Ziani e del passaggio all'ente di certificazione Bureau Veritas si è dovuto procedere a un ulteriore aggiornamento di tutta la stationery (carta intestata, modulistica e facsimili, biglietti da visita, cartoncini, buste, copertine, cartelline) con una nuova versione della brochure istituzionale e della mappa delle sedi.

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

- della *Mappa delle aree a rischio*, con Affari legali;
- del *Regolamento di accesso agli atti* tipo, con Affari legali;
- della revisione della segnaletica di Insula;
- del biglietto email di auguri natalizi.

L'aggiornamento di tutta la cartellonistica in uso nei cantieri è stata invece rinviata al 2013.

È proseguita, inoltre, la collaborazione con la funzione tecnica per la predisposizione di tutta la cartellonistica necessaria alla gestione dei lavori (cartelli di cantiere obbligatori e segnaletica stradale).

La riduzione dei trasferimenti di fondi pubblici e il posticipato avvio di alcuni importanti lavori hanno avuto quale conseguenza la drastica diminuzione delle campagne informative sui lavori, le quali, comunque, continuano a costituire una consuetudine – oltre ai comunicati stampa – per entrare in contatto con la cittadinanza, allo scopo di dare notizia delle attività svolte sul territorio e ricevere a nostra volta specifiche segnalazioni. In particolare, le attività sviluppate riguardano:

- incontri e presentazioni periodiche con le Municipalità, operatori commerciali e cittadinanza, per mantenere informate tutte le categorie sui progetti, sui lavori e sui tempi di attuazione e per valutare le effettive esigenze di tutte le figure coinvolte.

Si segnala, in particolare, la presenza di Insula nelle assemblee pubbliche dedicate alle opere di urbanizzazione e arredo urbano al Lido (a marzo per la presentazione del progetto, a giugno per l'avvio dei lavori di adeguamento fognario, a luglio per l'incontro tra assessorati

e Municipalità, a settembre per la discussione del tema del verde pubblico con associazioni e assessorato all'ambiente, a ottobre in IV commissione), per l'avanzamento dei lavori al Pio loco delle Penitenti e per l'avvio dei lavori in via Colombo al Lido;

- la distribuzione di lettere informative "porta a porta", contenenti notizie sulla natura delle opere e sui tempi di sviluppo dei cantieri.

Continuata in modo costante l'attività di comunicazione verso gli uffici di riferimento del Comune di Venezia (oltre 130 richieste evase), in particolare verso l'assessorato ai lavori pubblici, allo scopo di mantenere, per conto della presidenza, un presidio alle richieste di informazioni sui progetti e sui cantieri gestiti dalla società e presenti in città.

Nel corso dell'anno, si è collaborato con gli assessorati ai lavori pubblici e alle politiche educative sia per le inaugurazioni di opere pubbliche eseguite da Insula fornendo anche le consuete cartelle stampa (scuola San Girolamo a Cannaregio, ponte delle Cappuccine a Cannaregio, ponte San Gerardo alla Giudecca e ponte Santa Maria a Torcello), sia per sopralluoghi o presentazioni (Pio loco delle Penitenti con gli Amici della Querini e Rotary club), sia per predisporre appositi materiali (cantieri eseguiti per il servizio videocomunicazione, bilancio di metà mandato dell'amministrazione, attività di manutenzione in generale per il Piano strategico del Comune, presentazioni sulla manutenzione per la commissione ambiente del Ministero e schede sulle Conterie, avanzamento del Progetto integrato rii per l'Ufficio di piano, documentazione sulle scuole per l'opuscolo *La nostra scuola 2012*).

Per conto del Cda, sono state curate le schede sui principali interventi assegnati alla società e in corso di esecuzione (Conterie, Pio loco delle Penitenti, 6 alloggi a San Polo, calli a Murano, opere di urbanizzazione al Lido, scuole) oltre alla comunicazione sulla situazione aziendale e le azioni intraprese.

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

- sono stati mantenuti e consolidati i rapporti con la stampa locale per fornire risposte rapide ed esaurienti alle richieste dei giornalisti (spesso generate da cittadini). In tale ambito si garantisce il costante aggiornamento della mailing list accreditata dei giornalisti e dei collaboratori delle maggiori testate venete;
- è proseguita la collaborazione con l'ufficio stampa del Comune di Venezia, fornendo materiale sull'attività che la società svolge per la salvaguardia di Venezia, consolidando l'immagine di un'azienda a servizio dell'amministrazione comunale;
- sono stati stilati 60 comunicati stampa sui lavori per fornire informazioni positive e aggiornate sull'attività e sui servizi forniti dall'azienda, attraverso il coinvolgimento diretto della presidenza;
- si è provveduto alla gestione di eventi di comunicazione collegati a lavori di forte impatto pubblico nell'ambito di eventi che vedono coinvolta Insula in termini organizzativi (ponti del Redentore, della Salute, della Venice Marathon).

È proseguita la cura continua dei rapporti con le istituzioni, sia italiane sia straniere, per consolidare nell'opinione pubblica il ruolo svolto dalla società nell'ambito della manutenzione urbana e della salvaguardia della città, ma la presenza di un unico cantiere d'acqua nel centro storico ha portato, nonostante i contatti intercorsi, anche a una forte diminuzione di delegazioni in visita. Presso Insula sono venuti in visita gli operatori della televisione giapponese Nhk e di una produzione tedesca e studenti di architettura di Oslo, un curatore di mostre interessato al sistema di fognature, studenti di architettura americani e canadesi.

A causa del mancato rifinanziamento della legge speciale, che ha di fatto bloccato l'avvio di nuovi cantieri, abbiamo dovuto rinunciare alle numerose richieste di visite e tour provenienti da ogni parte del mondo: studenti italiani, canadesi, danesi, docenti dell'università della California e della Danimarca.

Personale e organizzazione

Il 2012 è stato caratterizzato da profondi cambiamenti nella struttura organizzativa della società che hanno coinvolto, in modo diretto e indiretto, tutti i dipendenti, impegnando in particolar modo l'Amministrazione del personale nel curare il passaggio ai nuovi incarichi dei dipendenti stessi.

La situazione di incertezza riferita ai finanziamenti della società e la chiusura negativa degli ultimi bilanci avevano già imposto nel 2011 di avviare, in accordo con le organizzazioni sindacali, un tavolo di trattative su una serie di operazioni strutturali volte principalmente alla riduzione dei costi del personale. Inoltre, nei primi mesi del 2012 l'amministrazione comunale aveva indicato in modo preciso le linee di indirizzo per la predisposizione di un piano di riorganizzazione della società, i cui obiettivi erano, ancora una volta, la salvaguardia dell'occupazione, la riqualificazione del personale, la riduzione dei costi e – non ultimo – il pareggio di bilancio.

Dunque, d'intesa con le organizzazioni sindacali e secondo le indicazioni del sindaco, a luglio dell'anno scorso è stato siglato un accordo di riorganizzazione aziendale che, per fronteggiare la situazione di crisi, prevede il congelamento, fino al superamento della fase congiunturale negativa, dell'accordo di contrattazione di secondo livello siglato nel 2009.

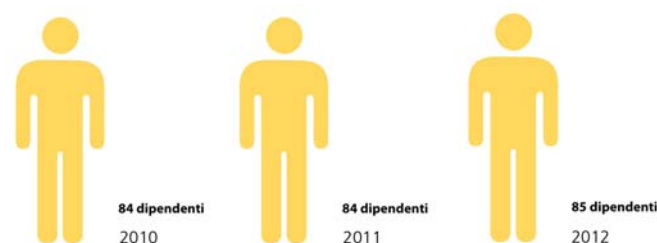
Un'altra importante soluzione messa in atto dal mese di maggio è stata quella dei distacchi di personale verso Veritas, azionista di Insula, con reclutamento volontario dei dipendenti attraverso comunicazioni di proposta indirizzate a tutto il personale. I distacchi al 31 dicembre 2012 sono otto.

L'organico medio annuo è pari a 84,9 addetti. L'età anagrafica media è di 41,3 anni e l'anzianità media di servizio di 10,9 anni. La ripartizione per qualifica contrattuale è la seguente:

■ Ripartizione dipendenti per qualifica contrattuale (31 laureati e 54 diplomati).

qualifica	organico	organico medio
dirigenti	2	2
quadri	13	13
impiegati	70	70

■ Il dimensionamento dell'organico (37 donne e 48 uomini).



Dei due dirigenti, uno è in aspettativa da marzo 2012. Si segnala – anche se ciò non ha incidenza sui costi 2012 – l'aspettativa anche del secondo dirigente da marzo 2013.

Il costo del personale per il 2012 è stato di 4.316.417 euro; inoltre, sono stati sostenuti 173.866 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 50.781 euro (-7,1% rispetto al 2011).

Dal punto di vista gestionale, al 31 dicembre 2012 l'organico complessivo della società era di 85 dipendenti, aumentato di una unità rispetto al 2011, poiché, a seguito di accordo transattivo, è stato trasformato un contratto di collaborazione a progetto in assunzione a tempo determinato (3 anni). Nel corso del 2012 è stata concessa aspettativa non retribuita a due dipendenti, sono stati modificati due rapporti di lavoro da full-time a part-time e infine si è proceduto con personale interno alla copertura delle esigenze derivanti da maternità obbligatoria e facoltativa per sei dipendenti.

Sono stati effettuati dei significativi spostamenti di personale per riorganizzazioni interne, tra cui la più importante è stata determinata dalla costituzione dell'ufficio Gestione condoni edilizi che svolge l'attività tecnica-istruttoria dei condoni assegnati a Insula. L'ufficio è composto da

otto dipendenti i quali, per svolgere questo nuovo incarico, hanno seguito un corso di formazione interno di 31 ore, con docenti provenienti dal settore edilizia del Comune di Venezia, per inquadrare l'attività da un punto di vista normativo e disciplinare.

A seguito della valutazione dei carichi di lavoro delle varie unità e in relazione alle esigenze derivanti dalle nuove attività acquisite, sono stati inoltre effettuati altri spostamenti interni del personale che hanno interessato in particolare gli uffici Gare appalti e approvvigionamenti, Servizi tecnici, Ufficio relazioni con il pubblico, Segreteria e Viabilità e infrastrutture.

Per quanto riguarda gli investimenti in formazione e addestramento del personale, anche quest'anno la spesa è stata ridotta a seguito della situazione economica della società; sono stati effettuati tre corsi di formazione: un corso obbligatorio ai sensi del dlgs 81/2008 per la sicurezza dei lavoratori destinato a tutti i dipendenti (finanziato attraverso il fondo Forte), un corso antincendio per il personale che necessitava dell'aggiornamento periodico e infine la formazione specifica, già citata, del personale incaricato dell'istruttoria dei condoni edilizi.

A luglio 2012 si è conclusa la fase di accentramento di tutto il personale nelle sedi di piazzale Roma (Santa Croce 502 e 505), portando quindi a termine il progetto di riduzione complessiva delle sedi societarie, con conseguente abbattimento dei costi connessi.

Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

Rapporti con imprese controllanti

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

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

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

Rapporti con altre imprese partecipate

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

Le attività operative sviluppate nel corso del 2012 sono riportate nel paragrafo *Altre commesse*.

La società ha svolto, inoltre, con il socio di minoranza Veritas e con società controllate dal Comune di Venezia quali Immobiliare veneziana e Venis, delle attività operative descritte nel paragrafo *Altre commesse*.

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Se nel 2012 non sono arrivate risorse aggiuntive rispetto a quelle già nelle disponibilità della società, la previsione per il 2013 non può che tener conto della grande incertezza che regna sulle reali possibilità di finanziamento per la manutenzione, da assegnare alla società.

Di fatto, dovremo attendere l'approvazione del bilancio preventivo da parte del Comune – che, stante le ultime indicazioni, verrà completato non prima della fine di giugno – per sapere quanto delle risorse finanziarie deliberate dal Cipe il 18 febbraio 2013 (circa 42 milioni di euro) verrà messo a disposizione per le attività di manutenzione della viabilità e della residenza pubblica gestite dalla società.

Vista la tempistica di approvazione, le risorse che verranno messe a disposizione non potranno essere impegnate prima della fine del 3° trimestre e ben difficilmente garantiranno produzione prima della fine dell'anno.

Nel corso del 2013 andrà in scadenza la convenzione, recentemente rinnovata per un anno: si rende pertanto urgente la definizione di un nuovo assetto convenzionale che metta la società nelle condizioni di operare in ambiti chiari di funzionamento e di garantire l'equilibrio di gestione.

In questo senso, oltre alle “novità” entrate a regime nel corso del 2012 (gestione condoni, incubatori, condomini, diretta della fatturazione e degli incassi degli affitti della residenza pubblica) sono state individuate una serie di ipotesi di allargamento degli ambiti di competenza della società:

- la costituzione dell'ufficio che gestirà la manomissione del sottosuolo presso Insula per il supporto in fase di istruttoria delle pratiche, per il coordinamento, l'esecuzione e il controllo degli interventi eseguiti nel sottosuolo dagli enti gestori delle infrastrutture a rete e dai privati;
- lo sviluppo dell'analisi dei documenti e delle attività di predisposizione della documentazione di gara per la concessione della gestione della rete del gas. La società si è inoltre proposta per gestire, una volta assegnata la gestione, così come previsto dall'art. 2 comma 4 del decreto 226/2011, le attività di vigilanza e controllo del contratto previste in capo alla stazione appaltante;
- l'acquisizione delle attività di bonifica di aree comunali attualmente presidiate da Veritas;
- la gestione della vendita di un parco alloggi vuoti situati in terraferma (alloggi ex demanio), i cui incassi permetteranno di rimettere a reddito parte della residenza pubblica attualmente non recuperabile a causa della mancanza di risorse finanziarie.

In attesa di una chiara definizione, da parte della proprietà, degli obiettivi da perseguire e delle strategie e dell'organizzazione necessarie per raggiungerli, la programmazione del 2013 vede finanziata – con residui delle annualità precedenti – la sola gestione territoriale (2,2 milioni di euro) oltre a qualche altro intervento di modesta entità. Nell'ambito delle attuali attribuzioni, infatti, l'amministrazione comunale non ha destinato altre risorse alle infrastrutture e alla viabilità. Nel portafoglio del settore infrastrutture e viabilità ci sono gli interventi di completamento della nuova porta del Lido che vedranno impegnata la società – una volta completata, nel primo trimestre 2013, la realizzazione della rete fognaria dell'area – nell'avvio delle ulteriori opere di urbanizzazione su piazzale Santa Maria Elisabetta e nel Gran Viale.

Per quanto riguarda gli accordi di programma, nel corso del 2013 non sono previsti nuovi interventi a Pellestrina, situazione che sta ritardando il completamento del sistema fognario dell'isola e che sta creando seri problemi di gestione idraulica nelle aree non ancora coinvolte dai lavori; analoga situazione si presenta a Burano.

Per le attività caratteristiche relative al settore edilizia, le attuali risorse a disposizione consenti-

ranno ancora per qualche mese il presidio strutturato della manutenzione straordinaria (programmata e diffusa) della residenza di Mestre e Venezia di proprietà comunale: l'eventuale mancato tempestivo rifinanziamento metterebbe la società nelle condizioni di non poter dare riscontro alle decine di richieste quotidiane di intervento che pervengono dagli inquilini.

Si completerà nel corso 2013 la costruzione di 36 alloggi nell'area delle ex Conterie a Murano (edificio A).

Nel portafoglio del settore edilizia ci sono alcuni interventi finanziati negli anni precedenti che garantiranno, anche nel corso del 2013, una significativa produzione; fra questi, il completamento del restauro e riuso del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio, il completamento delle bonifiche nell'area dell'ex Conterie a Murano (3° lotto finanziato nel 2012 dalla Regione Veneto) e, nella medesima area, l'avvio della costruzione di un secondo edificio con 36 appartamenti in *social housing* (edificio B).

Con i lavori già assegnati e l'avvio delle attività sopra delineate le ipotesi elaborate fanno prevedere una gestione 2013 in equilibrio economico.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nella seduta del Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe) del 18 febbraio 2013 è stata approvata l'assegnazione di 50 milioni di euro sull'annualità 2012 del Fondo per la salvaguardia della laguna di Venezia (finanziata con il fondo infrastrutture, ex art. 32 comma 1 del dl 98/2011).

Di questi fondi, circa 42 milioni di euro saranno di competenza del Comune di Venezia.

Ciò dovrebbe permettere, nel corso del 2013, di finanziare le attività di manutenzione della viabilità e della residenza pubblica, nonché altri interventi di manutenzione sulla città storica rientranti nell'ambito delle attività caratteristiche della società.

Per avere una indicazione precisa sulla dimensione finanziaria che verrà messa a disposizione della società, bisognerà però attendere l'approvazione del bilancio preventivo da parte del Comune di Venezia il cui iter, stante le ultime indicazioni, si andrà a completare non prima della fine del mese di giugno.

Sono inoltre avviate le procedure previste dal decreto legge n. 95 del 6 luglio 2012 convertito con legge n. 135 del 7 agosto 2013. Tali procedure prevedono la notifica all'Antitrust di apposita richiesta di deroga alla chiusura della società alla fine dell'esercizio in corso.

Relazione degli amministratori sulle prospettive di risanamento economico finanziario della società

Nella precedente relazione, inserita nel bilancio 2011, veniva precisato che la contrazione delle risorse finanziarie ed economiche che sta interessando il Comune di Venezia avrebbe di fatto impedito il proseguimento delle attività caratteristiche di Insula, così come impostate fino a quel momento.

Conseguentemente, l'azione del nuovo Consiglio di amministrazione, nel corso del 2012, è stata indirizzata principalmente su tre fronti: la riduzione di costi, cercando il più possibile di salvaguardare il patrimonio di competenze aziendale, l'alienazione dell'unico cespite rilevante (palazzo Ziani) e il riposizionamento attraverso acquisizione di alcuni servizi aggiuntivi che si affiancano a quelli caratteristici. Il risultato di bilancio 2012 è prova che tali azioni sono state in gran parte realizzate.

Nel corso del 2013 quest'impostazione verrà confermata, a maggior ragione considerando che, non avendo a disposizione ulteriori cespiti cedibili, la società si dovrà focalizzare sull'acquisizione di ulteriori ambiti operativi oltre a consolidare quelli già avviati che, in realtà, non hanno contribuito a produrre la redditività necessaria alla correzione del disequilibrio economico societario.

Citiamo a questo proposito: il coordinamento delle attività sul sottosuolo, la gestione del contratto gas, la gestione tributi, la gestione diretta delle bonifiche. Tutte attività per le quali erano state previste marginalità rilevanti ma che, a seguito delle mancate risposte dei soggetti interessati, hanno prodotto nel 2012 un contributo esiguo.

La tabella di seguito esposta riepiloga l'ipotesi dell'evoluzione economica societaria per il triennio 2013-2015. Tale ipotesi si fonda su due presupposti: un esiguo volume dei trasferimenti per il prossimo triennio, analogamente al 2012, e il proseguimento delle sole attività già operative in quanto, attualmente, non abbiamo certezza dell'attuazione di quelle nuove.

La tabella prospetta una situazione sicuramente molto squilibrata, rispetto alla quale il Consiglio di amministrazione – di concerto con il socio di maggioranza – fornirà nel 2013 una proposta correttiva per raggiungere il pareggio operativo entro il triennio.

■ **TABELLA 11**
Conto economico di previsione a struttura di bilancio per gli anni 2013-2015 (valori in euro).

descrizione	previsione 2013	previsione 2014	previsione 2015
valore complessivo della produzione	23.018.280	19.174.004	12.011.184
costi per materie prime e di consumo	16.500	16.500	16.500
costi per servizi	18.630.156	15.015.904	8.947.505
costi per il godimento di beni di terzi	465.878	376.382	376.382
costi per il personale	4.352.883	4.183.000	4.183.000
ammortamenti e svalutazioni	220.000	220.000	220.000
oneri diversi di gestione	52.748	50.000	50.000
totale costi della produzione	23.738.165	19.861.786	13.793.388
differenza tra valore e costo della produzione	-719.884	-687.782	-1.782.204
proventi e oneri finanziari	80.000	80.000	80.000
risultato prima delle imposte	-639.884	-607.782	-1.702.204

Gestione economica, finanziaria e patrimoniale

Il 2012 è stato il quarto anno dall'entrata a regime della fusione per incorporazione di Edilveneziana nonché il primo anno di vigenza della nuova convenzione "ponte", utile alla definizione di un contratto di servizio stabile a seguito della scadenza della prima convenzione post fusione siglata nel dicembre 2008.

Tale ultimo contratto, che nei contenuti in linea di massima ricalca quello precedente, ha nella parte economica segnato la più sostanziale discontinuità. In prima battuta viene eliminato il vincolo sui volumi minimi dei trasferimenti e rivista sostanzialmente la redditività della società per le attività di cantiere svolte: difatti, passando da un 22% a un 14% il margine a copertura delle spese generali e tecniche, si riduce del 36% la redditività societaria su questa tipologia di attività.

Pertanto, visto il risultato economico di bilancio 2011, l'intento dell'amministrazione non è stato sicuramente diretto a correggere la tendenza in atto. In aggiunta a ciò sono state riviste al ribasso la remunerazione per l'attività di gittamento dei ponti votivi mentre per l'attività di gestione del Sistema manutenzione urbana e dell'ufficio Suolo e sottosuolo non è stata prevista alcuna remunerazione.

Approvata con la particolare finalità di permettere di affidare alla società nuove commesse per l'anno 2012– assegnazioni che di fatto erano state bloccate dall'assenza di un accordo che le regolasse –, tale convenzione ha garantito poi trasferimenti effettivi nel corso dell'anno per nemmeno 2 milioni di euro. Pertanto tale convenzione "ponte" ha soddisfatto esclusivamente l'esigenza di far gravare in maniera meno consistente la struttura societaria sulle ridotte disponibilità dedicabili alla spesa per investimenti dell'amministrazione comunale, ossia sul quadro economico di intervento.

Se nel 2011, sul complessivo margine di contribuzione generato dall'azienda, utile alla copertura dei costi fissi di funzionamento, circa il 37% proveniva da attività diverse dalla produzione per cantieri finanziati dal Comune di Venezia, nel 2012 questo dato si è assestato al 42%. Tendenza questa che dovrà a tutti gli effetti consolidarsi e rafforzarsi in parallelo al continuo contenimento dei costi della struttura societaria.

Si osserva, tuttavia, che la redditività della produzione da interventi verso il Comune di Venezia nel 2012 ha visto una tendenza alla crescita, in quanto la percentuale di incidenza di produzione da interventi sotto "convenzione 2009-2012" è passata dal 36% del 2011 al 48% circa del 2012. Produzione questa più redditizia rispetto a quella generata dalle diverse convenzioni precedenti di circa un 30%.

Detto questo e focalizzando l'analisi sui costi della struttura, si osserva che il consolidato dei costi di struttura delle società Edilveneziana e Insula ante fusione nel 2008 era di 8,7 milioni di euro. Il presente consuntivo 2012 si assesta sui 6,3 milioni di euro, con una riduzione complessiva in questo arco temporale del 28%. Se consideriamo i minori costi a seguito del personale distaccato, lo stesso dato di riduzione si assesta a circa il 30%. Tutto questo garantendo allo stesso numero di dipendenti presenti al momento della fusione il mantenimento occupazionale presso la società o presso altra società del Gruppo.

Passando all'analisi dei volumi complessivi di produzione, nel 2012 si è mantenuto il trend di decremento che ormai è una costante dal 2009, anno della fusione. Difatti, i ricavi aziendali sono scesi del 12,4% rispetto al 2011, 53% rispetto al 2010 e del 61,5% rispetto al 2009, mentre rispetto al budget redatto a febbraio 2012 e approvato dall'assemblea degli azionisti il 10 maggio 2012 il decremento è stato del 25% (produzione prevista migliaia di euro 23.872).

I risultati economici conseguiti nel 2012 sono esposti nel prospetto seguente (tabella 12), dove

sono riportate anche le variazioni in termini assoluti e percentuali riferite ai valori dell'esercizio precedente.

Il valore della produzione del 2012 è stato di 18.024 migliaia di euro, al netto della plusvalenza sulla cessione di palazzo Ziani pari a 2.404 migliaia di euro riclassificata tra i proventi straordinari. Di tale importo 15.074 migliaia di euro si riferiscono ad attività caratteristica su cantieri finanziati dal Comune di Venezia: per il 32% attiene ad attività di manutenzione e conduzione e per il restante 68% si riferisce a interventi puntuali. Per quanto riguarda invece i settori d'intervento, il 60% di tale ultimo dato aggregato interessa il settore *edilizia* e il 40% il settore *infrastrutture e viabilità*.

■ **TABELLA 12**

Conto economico riclassificato (in euro).

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

descrizione	2012	2011	variazione assoluta 2012-2011	variazione % 2012-2011
produzione [1, 3, 5]	18.023.978	20.943.651	(2.919.673)	-13,9
costi per acquisizioni esterne [6, 7, 8, 14]	(15.324.668)	(17.975.645)	2.650.977	-14,7
valore aggiunto	2.699.310	2.968.006	(268.696)	-9,1
costi per il personale [9]	(4.316.417)	(4.591.445)	275.028	-6,0
marginale operativo lordo	(1.617.107)	(1.623.439)	6.332	-0,4
ammortamenti e svalutazioni [10]	(349.170)	(374.902)	25.732	-6,9
accantonamenti [12]	(166.548)	(291.526)	124.978	-42,9
marginale operativo netto	(2.132.825)	(2.289.867)	157.042	-6,9
proventi finanziari netti e rettifiche di valore [16-17+18]	259.695	(56.648)	316.343	-558,4
proventi straordinari netti [20-21]	2.445.418	(39.935)	2.485.353	-6223,5
risultato lordo	572.288	(2.386.450)	2.958.738	-124,0
imposte [22]	(233.050)	(50.640)	182.410	360,2
risultato netto [23]	339.238	(2.437.090)	2.776.328	-113,9

I costi per acquisizioni esterne ammontano a 15.324 migliaia di euro.

Il valore aggiunto è stato di 2.699 migliaia di euro al quale si contrappongono costi per il personale per 4.316 migliaia di euro.

Ne consegue un margine operativo lordo che ammonta a -1.617 migliaia di euro, praticamente immutato rispetto al 2011 nonostante la variazione sul valore della produzione.

È da sottolineare come nel 2012 al perdurante decremento del valore aggiunto generato dai ridotti volumi di produzione si sia dato seguito a un limitato adeguamento dei costi del personale date le priorità di garanzia e di tutela dettate dal socio di maggioranza. Va tuttavia tenuto in considerazione come tale ultimo dato di costo dovrebbe essere considerato quantomeno al netto dei proventi per distacchi che nell'anno sono stati 190 mila euro.

Ne consegue comunque margine operativo netto sostanzialmente in linea con il 2011.

Nella tabella sottostante (tab. 13) sono evidenziati alcuni indicatori di efficienza produttiva. I dati di quest'anno continuano a scontare pesantemente il calo dei volumi di produzione, tuttavia l'apparente mantenimento dell'organico attivo andrebbe considerato a seguito dei distacchi avviati e che, al 31 dicembre 2012 ammontano, a otto oltre a due unità in aspettativa non retribuita. Possiamo notare, pertanto, come il valore aggiunto per dipendente peggiora dell'8,7% rispetto al 2011, dato comunque inferiore al decremento dei volumi di produzione rispetto ai medesimi anni. Per quanto riguarda il margine di contribuzione per dipendente, invece, rispetto al 2011 è da segnalare un, seppur lieve, incremento. Ciò a causa della maggior redditività della produzione di quest'anno a seguito della maggior incidenza della convenzione 2009-2012 che è arrivata al 48% rispetto ad un'incidenza del 36% del 2011.

■ **TABELLA 13**
Indicatori di efficienza produttiva (in euro).

descrizione	2012	2011	2010	2009	2008
valore aggiunto per dipendente	34.095	37.333	58.305	70.122	65.354
valore aggiunto modificato per tener conto del lavoro a progetto	34.095	37.804	58.825	70.305	65.793
marginie di contribuzione per testa	56.672	56.046	86.983	97.288	97.420
incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione	15,0%	14,2%	12,1%	12,6%	13,5%

Tornando alla tabella del conto economico riclassificato (tab. 12), gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 349 migliaia di euro mentre gli accantonamenti ai fondi rischi sono pari a 166 migliaia di euro.

Il margine operativo netto è negativo di 2.133 migliaia di euro, in leggero miglioramento rispetto al 2011 di 157 migliaia di euro.

La gestione finanziaria del 2011 ha generato un flusso finanziario netto positivo di 260 migliaia di euro. Tale importo, raffrontato con il dato dell'anno scorso, è migliorato di 316 mila euro esclusivamente a seguito dell'incremento degli interessi attivi generati dalla gestione della liquidità.

I proventi straordinari netti sono pari a 2.445 migliaia di euro, dei quali 2.404 migliaia di euro derivanti dalla plusvalenza a seguito dell'alienazione di palazzo Ziani. Voce quest'ultima riclassificata in tabella 12 nella gestione straordinaria.

Ne deriva un risultato lordo positivo di 572 migliaia di euro sul quale gravano 233 migliaia di euro di imposte.

Il risultato netto è quindi positivo e ammonta a 339 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 879 migliaia di euro, con uno scostamento in positivo rispetto al 2011 di 2.625 migliaia di euro. Nel 2012 è stata invertita la tendenza riportando la gestione aziendale in operatività tale da poter generare risorse finanziarie, invece che assorbirle come nel 2011, soprattutto grazie alla cessione straordinaria del cespite. Come si può vedere anche dal rendiconto finanziario, nel corso dell'anno si è limitato il decremento delle disponibilità liquide esclusivamente grazie ad operazioni straordinarie di disinvestimento delle immobilizzazioni materiali (cessione di palazzo Ziani), mentre l'attività operativa ha assorbito risorse.

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

Per quanto riguarda la situazione patrimoniale della società, si impenna 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 (130,1); questo in quanto le attività immobilizzate sono state quasi annullate al 31 dicembre 2012 e quindi ampiamente finanziate dal capitale permanente. Tale indicatore inoltre, oltre a scontare il quasi azzeramento delle attività immobilizzate societarie, è influenzato dalle quote di mutuo a lungo termine sottoscritte per il finanziamento della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio e dell'ex istituto Stefanini a Mestre. Escludendo tali quote (in quanto mutui erogati per la realizzazione di lavori in corso su ordinazione) l'indicatore sarebbe pari a 16,6 (comunque elevato).

Per quanto riguarda gli indicatori di dipendenza finanziaria, si segnala che l'indice relativo ai mezzi di terzi sul totale impieghi è sostanzialmente invariato rispetto al 2011 (1,0). L'indice di disponibilità (rapporto tra l'attivo a breve e le passività correnti) subisce una leggera crescita rispetto al dato 2011 (1,7). Va rilevato che nella costruzione di questo indice sono stati esclusi i crediti esigibili oltre l'anno verso controllante che derivano dalla conclusione nell'esercizio di alcuni interventi finanziati con i mutui pluriennali garantiti dal Comune di Venezia. Scorporando dall'attivo e dal passivo a breve le rimanenze e i debiti verso 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 2012 a 2,6 (con un miglioramento rispetto al 2011, adottando la medesima modalità di calcolo, anche a seguito della consistente mole di rimanenze transitate a ricavo nel corso del 2012). Va inoltre considerato che le dispo-

nibilità liquide presenti a fine anno sono parzialmente dedicate al pagamento degli interventi finanziati con i citati mutui pluriennali. Per completare il quadro, l'indice di rotazione del capitale circolante operativo nel 2012 è peggiorato ulteriormente rispetto al 2011, ciò a fronte del continuo calo della produzione in un contesto di capitale circolante operativo sostanzialmente invariato.

Permane la situazione di carenza di liquidità dell'amministrazione comunale soprattutto in conseguenza dei vincoli del patto di stabilità. L'amministrazione comunale, come per l'anno precedente, ha pagato quasi esclusivamente attraverso la cessione dei crediti. Queste operazioni, anche se nel complesso possono rilevarsi sufficienti, sono discontinue nell'ammontare e nei tempi.

Analizzando gli indici di indebitamento della società, il rapporto fra patrimonio netto e debiti onerosi rimane come per il 2011 a 0,1 e ugualmente il rapporto fra debiti onerosi e capitale investito, che si assesta al 90%, sostanzialmente non subisce variazioni rispetto all'anno precedente. Questo in quanto nel corso del 2012 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 2012, passando da 4.176 mila euro alla fine del 2011 a 4.515 a fine 2012. Poiché il capitale sociale è pari a 3.706 mila euro, residuano riserve per 809 mila euro.

La posizione finanziaria netta è a debito per 23.462 mila euro (26.460 nel 2010). La decrescita deriva in particolare dalla diminuzione dei debiti onerosi a breve termine, in particolare su anticipi fatture.

La redditività sul capitale investito è negativa come lo era stato già nel 2011. Tale dato passa dal -5,3% del 2011 al -4,5% del 2012. Questo in quanto il margine operativo netto, sostanzialmente inalterato rispetto al 2011, non risente dei proventi derivanti dalla gestione straordinaria.

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, a obbligazioni, pronti contro termine, Sicav e a fondi monetari che investono in titoli di Stato 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, e di ridurre gli oneri finanziari passivi derivanti dal ricorso al debito bancario per finanziare le necessità del capitale circolante operativo. Va infatti ricordato che la liquidità investita deriva dall'erogazione dei mutui Bei, che è dedicata ai soli interventi finanziati con i mutui per la parte dei costi non ancora sostenuti. Vista la natura degli emittenti dei titoli/istituti 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 secondo semestre dell'anno.

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

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

Una consistente quota di crediti verso clienti è relativa alla dilazione di pagamento concessa a Venis spa, con la vendita di palazzo Ziani. 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 14**
Cash flow (in euro).

	2012	2011	variazione assoluta 2012-2011	variazione % 2012-2011
risultato netto	339.238	(2.437.090)	2.776.328	(113,9)
ammortamenti e svalutazioni	349.170	374.902	(25.732)	(6,9)
accantonamento fondi	166.548	291.526	(124.978)	(42,9)
accantonamento trattamento di fine rapporto	24.681	24.547	134	0,5
totale	879.637	(1.746.115)	2.625.752	(150,4)

■ **TABELLA 15**
Situazione patrimoniale riclassificata in base alla struttura finanziaria (in euro).

attività	2012	2011
immobilizzazioni materiali	210.835	4.050.028
immobilizzazioni immateriali	137.683	234.323
immobilizzazioni finanziarie	304.984	299.565
totale attivo immobilizzato	653.502	4.583.916
rimanenze di magazzino	46.169.377	59.963.553
crediti operativi	33.177.429	29.428.864
totale attivo circolante operativo	79.346.806	89.392.417
crediti e attività finanziarie	1.153.097	1.577.597
disponibilità liquide	16.158.137	17.282.590
totale attivo circolante finanziario	17.311.234	18.860.187
totale attivo	97.311.542	112.836.520
passività e patrimonio netto	2012	2011
patrimonio netto	4.515.307	4.176.067
fondo imposte differite	38.585	38.585
fondo rischi e oneri	613.178	616.140
fondo Tfr	764.757	748.559
debiti operativi	50.606.458	61.936.843
totale passivo di terzi operativo	52.022.978	63.340.127
debiti finanziari a medio lungo	39.530.836	40.599.183
debiti finanziari a breve	1.242.421	4.721.143
totale passivo di terzi finanziario	40.773.257	45.320.326
totale passivo	97.311.542	112.836.520

■ **TABELLA 16**
Situazione patrimoniale riclassificata in base al grado di liquidità (in euro).

attività	2012	2011
capitale circolante netto	35.176.554	35.805.064
attività immobilizzate	9.565.506	9.622.191
ratei e risconti attivi	140.948	169.910
totale	44.883.008	45.597.165
passività	2012	2011
passività a M/L termine	40.334.178	41.386.327
patrimonio netto	4.515.307	4.176.067
ratei e risconti passivi	33.523	34.771
totale	44.883.008	45.597.165

■ **TABELLA 17**
Indicatori finanziari.

indicatore	2012	2011	2010	2009
patrimonio netto + debiti a medio lungo / totale immob. operativi netti	130,1	11,6	7,8	9,9
passivo di terzi / totale impieghi	1,0	1,0	0,9	0,9
attività a breve / passività a breve	1,7	1,5	1,3	1,3
dilazione media clienti	334	395	211	199
dilazione media fornitori	226	249	179	130
patrimonio netto / debiti onerosi	0,1	0,1	0,2	0,3
debiti onerosi / capitale investito	90,0%	91,5%	81,5%	79,8%
marginale operativo netto / totale capitale investito	-4,5%	-5,3%	-2,4%	1,4%

■ **TABELLA 18**
Indicatori economico patrimoniali (in migliaia di euro).

indicatore	2012	2011	2010	2009
valore della produzione	18.024	20.944	38.275	46.626
valore aggiunto	2.699	2.968	4.635	5.885
marginale operativo lordo	-1.617	-1.623	-106	1.145
marginale operativo netto	-2.133	-2.290	-860	386
ammortamenti e svalutazioni	349	375	521	455
cash flow	880	-1.746	148	668
risultato d'esercizio	339	-2.437	-629	-116
patrimonio netto	4.515	4.176	6.613	7.242
posizione finanziaria	-23.462	-26.460	-24.672	-15.201
totale attivo immobilizzato	653	4.584	4.897	3.988
capitale circolante op. netto	28.740	27.456	27.837	20.507
debiti onerosi	40.773	45.320	29.381	29.406

Proposte in merito alle deliberazioni sul bilancio al 31 dicembre 2012

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 2012 che chiude con un utile netto di 339.238 euro e la relativa relazione sulla gestione;
- di destinare 16.962 euro a riserva legale, pari al 5% dell'utile netto;
- di destinare 322.276 euro a riserva facoltativa.

il Consiglio di amministrazione

Venezia, 28 marzo 2013



Bilancio al 31 dicembre 2012

Stato patrimoniale (in euro)

attivo

		31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
[A] crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	[A]	–	
[B] immobilizzazioni			
I immobilizzazioni immateriali		137.683	234.323
[3] diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		87.062	152.719
[7] altre		50.621	81.604
II immobilizzazioni materiali		210.835	4.050.028
[1] terreni e fabbricati		–	3.765.122
[2] impianti e macchinari		–	15
[4] altri beni		210.835	284.891
III immobilizzazioni finanziarie		304.984	299.565
[1] partecipazioni			
d) altre imprese		126.640	126.640
[2] crediti			
d) verso altri			
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		178.344	172.925
totale immobilizzazioni	[B]	653.502	4.583.916
[C] attivo circolante			
I rimanenze			
[3] lavori in corso su ordinazione		45.823.826	59.806.122
[5] acconti		345.551	157.431
totale		46.169.377	59.963.553
II crediti			
[1] verso clienti		7.955.997	2.231.743
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		3.355.997	2.231.743
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		4.600.000	–
[4] verso controllanti		24.335.101	24.164.964
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		19.851.691	18.959.758
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		4.483.410	5.205.206
[4bis] crediti tributari		155.300	667.911
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		155.300	667.911
[4ter] imposte anticipate		25.118	25.118
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		25.118	25.118
[5] verso altri		564.965	2.169.218
– importi esigibili entro l'esercizio successivo		558.027	2.163.224
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo		6.938	5.994
totale		33.036.481	29.258.954
III attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		1.153.097	1.577.597
[6] altri titoli		1.153.097	1.577.597
IV disponibilità liquide			
[1] depositi bancari e postali		16.157.725	17.280.893
[3] denaro e valori in cassa		412	1.697
totale		16.158.137	17.282.590
totale attivo circolante	[C]	96.517.092	108.082.694
[D] ratei e risconti	[D]	140.948	169.910
– ratei e altri risconti		140.948	169.910
totale attivo	[A+B+C+D]	97.311.542	112.836.520
conti d'ordine		195.791	195.908
– impegni		–	–
– beni di terzi		195.791	195.908

Stato patrimoniale (in euro)

passivo

		31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
[A] patrimonio netto			
I. capitale		3.706.000	3.706.000
II. riserva sopraprezzo azioni		55.076	1.310.000
III. riserve di rivalutazione		–	–
IV. riserva legale		414.993	414.993
V. riserve statutarie		–	1.173.816
VI. riserva per azioni proprie in portafoglio		–	–
VII. altre riserve		–	8.348
– riserva facoltativa	–	–	–
– avanzo di concambio	–	–	8.350
– riserva per arrotondamento euro	–	–	(2)
VIII. utile (perdita) a nuovo		–	–
IX. utile (perdita) dell'esercizio		339.238	(2.437.090)
totale patrimonio netto	[A]	4.515.307	4.176.067
[B] fondi per rischi e oneri			
[2] per imposte		54.133	54.133
[3] altri		597.630	600.592
totale fondi per rischi e oneri	[B]	651.763	654.725
[C] trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	[C]	764.757	748.559
[D] debiti			
[4] debiti verso banche		40.773.257	45.320.326
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	1.242.421	–	4.721.143
– importi esigibili oltre l'esercizio successivo	39.530.836	–	40.599.183
[6] acconti		–	1.600.000
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	–	–	1.600.000
[7] debiti verso fornitori		11.830.320	9.703.843
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	11.830.320	–	9.703.843
[11] debiti verso controllanti		37.020.347	48.193.794
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	37.020.347	–	48.193.794
[12] debiti tributari		1.006.858	1.692.460
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	1.006.858	–	1.692.460
[13] debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		305.943	336.581
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	305.943	–	336.581
[14] altri debiti		409.467	375.394
– importi esigibili entro l'esercizio successivo	409.467	–	375.394
totale debiti	[D]	91.346.192	107.222.398
[E] ratei e risconti	[E]	33.523	34.771
– ratei e altri risconti		33.523	34.771
totale passivo	[A+B+C+D+E]	97.311.542	112.836.520
conti d'ordine			195.908
– impegni		–	–
– beni di terzi		195.791	195.908

Conto economico (in euro)

	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
[A] valore della produzione		
[1] ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.423.314	19.280.780
[3] variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(13.982.296)	1.176.077
[5] altri ricavi e proventi	2.987.115	486.794
– contributi in conto esercizio		–
– altri	2.987.115	486.794
totale valore della produzione [A]	20.428.133	20.943.651
[B] costi della produzione		
[6] per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	13.329	20.350
[7] per servizi	14.802.340	17.342.298
[8] per godimento di beni di terzi	381.504	432.557
[9] per il personale	4.316.417	4.591.445
a) salari e stipendi	3.063.303	3.264.486
b) oneri sociali	987.133	1.026.765
c) trattamento di fine rapporto	253.193	257.250
e) altri costi	12.788	42.944
[10] ammortamenti e svalutazioni	349.170	374.902
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	108.093	128.453
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	208.777	246.449
d) svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	32.300	–
[12] accantonamenti per rischi	166.548	291.526
[14] oneri diversi di gestione	127.495	180.440
totale costi della produzione [B]	20.156.803	23.233.518
differenza tra valore e costi della produzione [A-B]	271.330	(2.289.867)
[C] proventi e oneri finanziari		
[16] altri proventi finanziari	2.197.409	1.726.977
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.418	5.171
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	52.635	24.036
d) proventi diversi dai precedenti	2.139.356	1.697.770
– da controllanti	1.764.298	1.479.120
– da altri	375.058	218.650
[17] interessi e altri oneri finanziari	(1.937.714)	(1.783.625)
– verso altri	(1.937.714)	(1.783.625)
totale proventi e oneri finanziari [C=16-17]	259.695	(56.648)
[E] proventi e oneri straordinari		
[20] proventi	81.043	55.506
– altri	81.043	55.506
[21] oneri	(39.780)	(95.441)
– altri	(39.780)	(95.441)
totale delle partite straordinarie [E=20-21]	41.263	(39.935)
risultato prima delle imposte [A-B+C+D+E]	572.288	(2.386.450)
[22] imposte sul reddito dell'esercizio	233.050	50.640
a) imposte correnti	233.050	49.088
b) imposte differite	1.109.722	-35.234
c) imposte anticipate	-1.109.722	36.786
utile (perdita) dell'esercizio	339.238	(2.437.090)

Rendiconto finanziario (in migliaia di euro)

		31 dicembre 2012	31 dicembre 2011
utile (perdita) di esercizio		339	(2.437)
ammortamenti e svalutazioni		349	374
(plusvalenze)/minusvalenze		(2.403)	33
accantonamenti		189	316
(utilizzo fondi/rilasci)		(176)	(558)
flusso di cassa dell'attività operativa			
ante variazioni di capitale circolante	[A]	(1.702)	(2.272)
variazioni di capitale circolante			
rimanenze		13.794	(1.251)
crediti commerciali e diversi iscritti nel capitale circolante		(3.809)	13.520
ratei e risconti attivi		29	(60)
debiti commerciali e diversi non finanziari		(11.329)	(11.637)
ratei e risconti passivi		(1)	8
totale variazioni di capitale circolante	[B]	(1.316)	580
flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività operativa	[C=A+B]	(3.018)	(1.692)
investimenti			
immobilizzazioni immateriali		(11)	(17)
immobilizzazioni materiali		(46)	(69)
partecipazioni		-	-
disinvestimenti			
immobilizzazioni immateriali		-	-
immobilizzazioni materiali		6.078	-
partecipazioni		-	-
flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di investimento	[D]	6.021	(86)
versamento soci per capitale sociale		-	-
variazione netta crediti finanziari		(5)	(8)
variazione netta debiti finanziari		(4.547)	15.938
variazione altre attività finanziarie		424	(122)
flusso di cassa generato (assorbito) da attività di finanziamento	[E]	(4.128)	15.808
flusso di cassa netto del periodo	[F=C+D+E]	(1.125)	14.030
disponibilità liquide a inizio del periodo	[G]	17.283	3.253
disponibilità liquide a fine del periodo	[H]	16.158	17.283
incremento disponibilità	[I=H-G]	(1.125)	14.030

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

Nota integrativa

Redazione, struttura e contenuto del bilancio

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

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

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

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

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

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

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

Principi contabili e criteri di valutazione

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

I terreni, pertinenze fondiarie dei fabbricati industriali, non sono assoggettati ad ammortamento in quanto la loro utilità non si esaurisce col tempo.

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 %
terreni	–
fabbricati industriali	3
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;
- 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.

In base al dl 29 novembre 2008 n. 185 e successive modifiche e integrazioni, in situazioni eccezionali di turbolenza dei mercati che rendono inattendibili i valori espressi dai mercati stessi, gli investimenti in oggetto possono essere valutati al loro valore di iscrizione, fatta eccezione per le perdite di carattere durevole.

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 2011 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 654

I Immobilizzazioni immateriali migliaia di euro 138

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	elimaz. ammortamenti	
diritti di brev. industriale e diritti di utilizzazione										
[3] delle opere dell'ingegno										
software	2.076	1.923	153	-	-	-	-	66	-	87
[7] altre										
costi pluriennali	194	117	77	-	-	-	-	38	-	39
migliorie su beni di terzi	21	16	5	11	-	-	-	4	-	12
totale immobiliz. immateriali	2.291	2.056	235	11	-	-	-	108	-	138

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 ammortizzati in cinque anni a rate costanti a partire dal 2009, anno di efficacia della fusione stessa.

I costi sostenuti nell'esercizio per le migliorie su beni di terzi si riferiscono a costi sostenuti per adeguare le sedi operative in locazione alle esigenze aziendali (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 211

Le immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2012 sono pari a migliaia di euro 211. 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												
terreni	181	-	181	-	181	-	-	-	-	-	-	-
fabbricati industriali	3.820	236	3.584	-	3.820	-	-	105	341	-	-	-
[2] impianti e macchinari												
impianti e macch. specifici	54	54	-	-	-	-	-	1	-	54	54	-
costruzioni leggere	1.497	1.497	-	-	-	-	-	-	-	1.497	1.497	-
[4] altri beni												
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	57	41	16	-	38	-	-	-	23	19	18	1
arredamento	46	44	2	-	-	-	-	1	-	46	44	1
mobili e macchine ordinarie d'ufficio	471	374	97	-	8	-	-	22	8	463	388	75
mac. d'ufficio elettromec. ed elettroniche	1.396	1.227	169	46	13	-	-	81	13	1.429	1.295	134
beni di modico valore	29	29	-	-	-	-	-	-	-	29	29	-
totale immobiliz. materiali	7.551	3.502	4.049	46	4.060	-	-	210	385	3.537	3.325	211

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

Il movimento di maggior rilievo consiste comunque nella vendita di palazzo Ziani, incluso nei fabbricati industriali e relativo terreno. La cessione è avvenuta con atto notarile del 21 dicembre 2012 per un valore complessivo di migliaia di euro 6.080, realizzando una plusvalenza di migliaia di euro 2.404 contabilizzata fra gli altri ricavi e proventi. Il pagamento del corrispettivo, dilazionato in 5 anni, è garantito per l'importo di migliaia di euro 5.750 da ipoteca legale.

Gli ammortamenti imputati nell'esercizio ammontano a migliaia di euro 210 e sono stati calcolati su tutti i cespiti ammortizzabili al 31 dicembre 2012 applicando le aliquote evidenziate nei principi contabili e criteri di valutazione, ritenute rappresentative della vita tecnico-economica delle immobilizzazioni. Solo per quanto riguarda l'immobile ceduto, si è provveduto a effettuare un ammortamento di periodo.

Al 31 dicembre 2012 le immobilizzazioni materiali risultano ammortizzate secondo le percentuali indicate nel seguente prospetto:

voci di bilancio	valori di bilancio	fondo ammortamento	% di ammortamento
[2] impianti e macchinari			
attrezzatura per indagini	54	54	100,0
costruzioni leggere	1.497	1.497	100,0
[4] altri beni			
macchinari, apparecchi e attrezzatura varia	19	18	94,7
arredamento	46	44	95,7
mobilio e macchine ordinarie d'ufficio	463	388	83,8
macchine d'ufficio elettromec. ed elettroniche	1.429	1.295	90,6
beni di modico valore	29	29	100,0
totale	3.537	3.325	94,0

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

III Immobilizzazioni finanziarie migliaia di euro 305

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano a migliaia di euro 305 con un incremento di migliaia di euro 5 rispetto all'esercizio precedente.

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio	consistenza finale
[1] partecipazioni			
altre imprese	127	—	127
[2] crediti			
crediti vs. consociate	15	—	15
crediti vs. società assicurative	158	5	163
totale	300	5	305

Le partecipazioni in altre imprese si riferiscono per migliaia di euro 52 alla sottoscrizione di 1.000 azioni della Banca etica, azioni acquistate nel 2004 al fine di contribuire in modo continuativo alle operazioni di finanza etica che sono lo scopo dell'istituto bancario. La partecipazione è valutata al costo di acquisto non essendosi verificate perdite durevoli di valore.

Per migliaia di euro 75 alla partecipazione non qualificata (15%) delle quote della società Porto Marghera servizi ingegneria scarl (Pmsi), acquisita nel corso del 2006. Il costo di acquisto della partecipazione è pari a migliaia di euro 75. La partecipazione è valutata al costo di acquisto in quanto le perdite realizzate dalla società partecipata non configurano una perdita durevole di valore.

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 d'esercizio	rivalutaz/svalutaz d'esercizio	consistenza finale
[1] part. in altre imprese					
Banca etica	52	—	—	—	52
Pmsi scarl	75	—	—	—	75
totale	127	—	—	—	127

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

[C] Attivo circolante migliaia di euro 96.517

I Rimanenze migliaia di euro 46.169

Le rimanenze, rispetto al 2011, registrano un decremento pari a migliaia di euro 13.794. 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	59.806	(13.982)	45.824
[5] acconti	157	188	345
totale	59.963	(13.794)	46.169

Le rimanenze si riferiscono quasi esclusivamente alla quota parte dei lavori in corso su ordinazione maturata, determinata sulla base dei criteri precedentemente illustrati, come da tabella sotto riportata:

voci di bilancio	avanzamento lavori al 31 dicembre 2012	ricavi anni precedenti	ricavi 2012	consistenza finale
[3] lavori in corso su ordinazione	95.625	42.783	7.018	45.824
totale	95.625	42.783	7.018	45.824

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 corrisponzione 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.

II Crediti migliaia di euro 33.036

Registrano, rispetto al passato esercizio, un incremento pari a migliaia di euro 3.777, al netto delle svalutazioni.

variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante distinti per natura

	saldo iniziale		variazioni dell'esercizio				saldo finale			
	valore	fondo	valore	valore	fondo	svalutazione	valore	fondo	Valore	di cui con durata
	originario	svalutazione	netto	originario	accantonamenti	utilizzi/rilasci	originario	svalutazione	Netto	residua > 5 anni
[1] verso clienti	2.316	84	2.400	5.726	2	–	8.042	86	7.956	–
[4] verso controllanti	24.623	458	25.081	200	30	–	24.823	488	24.335	3.985
[4bis] tributari	668	–	668	(513)	–	–	155	–	155	–
[4ter] imposte anticipate	25	–	25	–	–	–	25	–	25	–
[5] verso altri	2169	–	2169	(1.604)	–	–	565	–	565	–
totale	29.801	542	29.259	3.809	32		33.610	574	33.036	3.985

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 in aumento di migliaia di euro 5.726. Pesa particolarmente il credito derivante dalla cessione di palazzo Ziani per migliaia di euro 5.880 in quanto è stata concessa al compratore una dilazione di pagamento in cinque anni. Nell'anno sono state effettuate svalutazioni per migliaia di euro 2 mentre non ci sono stati utilizzi.

I crediti verso controllanti crescono di migliaia di euro 200 e si riferiscono esclusivamente al Comune di Venezia, come committente dei lavori. Nell'anno sono state effettuate svalutazioni per migliaia di euro 30. Va rilevato, inoltre, che sono state effettuate tre cessioni pro soluto di crediti vantati nei confronti del Comune di Venezia per migliaia di euro 19.959 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 155, con un decremento di migliaia di euro 585 rispetto al 2011.

descrizione	2012	2011	variazione
entro l'esercizio			
erario c/lva	14	280	(266)
imposte a credito	72	388	(316)
altri crediti fiscali	69	–	69
totale	155	668	(513)

Le imposte a credito si riferiscono alle ritenute subite che saranno riportate ai prossimi esercizi fiscali poiché nel 2012 non c'è debito per Ires corrente, 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 25, restano invariati rispetto all'esercizio precedente. Derivano dalla fusione con Edilveneziana e l'assenza di movimenti nel corso dell'esercizio dipendono dalla mancanza di utilizzi del fondo rischi che ha generato il credito. Per quanto riguarda invece la valutazione dei crediti per imposte anticipate relative all'esercizio 2012, si rimanda al paragrafo relativo alle imposte nell'illustrazione delle voci di conto economico.

I crediti verso altri registrano un decremento netto rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 1.604 e sono così composti:

descrizione	2012	2011	variazione
entro l'esercizio			
crediti verso professionisti	445	107	338
pronti contro termine	–	2.000	(2.000)
crediti verso Inps	37	37	–
altri crediti	76	19	57
totale	558	2.163	(1.605)
oltre l'esercizio			
depositi cauzionali	7	6	1
totale	7	6	1
totale	565	2.169	(1.604)

I pronti contro termine si riferivano a un investimento temporaneo di liquidità derivante dall'erogazione dei mutui Bei scaduto nel febbraio 2012 e non più rinnovato.

Al 31 dicembre 2012 esistono crediti con durata residua superiore ai 5 anni per migliaia di euro 3.985 connessi con la dilazione di pagamento degli interventi conclusi finanziati con i mutui pluriennali.

III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni 1.153

Registrano rispetto all'esercizio precedente un decremento complessivo di migliaia di euro 425. Gli altri fondi esistenti a inizio esercizio sono stati integralmente disinvestiti (migliaia di euro 445) realizzando una plusvalenza di migliaia di euro 27 rilevata nella voce proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante. Le migliaia di euro 1.153 dei contratti di capitalizzazione fanno riferimento a un investimento effettuato nel mese di agosto 2010 tramite la sottoscrizione di una polizza denominata Axa Mps Investimento Più gestita da Axa Mps Vita. La variazione dell'anno è relativa alla rivalutazione di esercizio. La polizza consente di costituire un capitale rivalutabile annualmente in funzione del rendimento ottenuto dalla Gestione interna separata mpv12. Il contratto, sin dalla data di sottoscrizione, è stato costituito in pegno a garanzia di un fido per anticipo fatture di 1 milione di euro. Le variazioni avvenute nell'anno sono evidenziate nel prospetto sottostante:

descrizione	consistenza iniziale	acquisizioni/incrementi	cessioni/estinzioni	consistenza finale
contratti di capitalizzazione	1.133	20	–	1.153
altri fondi	445	–	(445)	–
totale	1.578	20	(445)	1.153

IV Disponibilità liquide migliaia di euro 16.158

Registrano rispetto all'esercizio precedente un decremento di migliaia di euro 1.125. Si riferiscono per migliaia di euro 11.658 a fondi depositati temporaneamente nei conti correnti presso vari istituti di credito (con un incremento di migliaia di euro 377 rispetto all'esercizio precedente); per migliaia di euro 4.500 a certificati di deposito (di cui 2 milioni costituiti in pegno di una linea di credito per anticipo fatture di pari importo).

Il denaro e valori in cassa non sono significativi (migliaia di euro -2 rispetto all'esercizio precedente).

descrizione	2012	2011	variazione
depositi in conto correnti bancari	11.658	11.281	377
depositi bancari vincolati	4.500	6.000	(1.500)
denaro e valori in cassa	–	2	(2)
totale	16.158	17.283	(1.125)

[D] Ratei e risconti attivi migliaia di euro 141

Diminuiscono nel complesso di migliaia di euro 29. I risconti attivi e i costi anticipati pari a migliaia di euro 12 sono così composti:

descrizione	2012	2011	variazione
premi assicurativi	2	30	(28)
canoni assistenza e manutenzioni	5	44	(39)
altri	5	9	(4)
totale	12	83	(71)

I ratei attivi sono pari a migliaia di euro 129. Si riferiscono per migliaia di euro 34 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. Per migliaia di euro 95 da interessi su depositi bancari (certificati di deposito).

descrizione	2012	2011	variazione
interessi attivi verso controllante	34	35	(1)
interessi attivi verso banche	95	48	47
proventi da titoli attivo circolante	–	4	(4)
totale	129	87	42

Non sussistono al 31 dicembre 2012 ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Passivo

[A] Patrimonio netto migliaia di euro 4.515

Rispetto al 31 dicembre 2011 il patrimonio netto aumenta di migliaia di euro 339, 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	1.310	–	(1.255)	–	55
III. riserve di rivalutazione	–	–	–	–	–
IV. riserva legale	415	–	–	–	415
V. riserve statutarie	1.174	–	(1.174)	–	–
VI. riserve per azioni proprie in portafoglio	–	–	–	–	–
VII. altre					
– riserva facoltativa	–	–	–	–	–
– avanzo di concambio	8	–	(8)	–	–
– riserva da ammortamenti anticipati	–	–	–	–	–
VIII. utili (perdite) portati a nuovo	–	–	–	–	–
IX. utile (perdita) d'esercizio	(2.437)	–	2.437	339	339
totale	4.176	–	–	339	4.515

Le variazioni avvenute nell'esercizio nelle voci di patrimonio netto derivano dall'utile d'esercizio e dalla copertura della perdita dell'esercizio precedente.

A seguito della deliberazione dell'assemblea ordinaria del 10 maggio 2012, la perdita dell'esercizio 2011, pari a migliaia di euro 2.437 è stata coperta utilizzando la riserva facoltativa per migliaia di euro 1.174, la riserva derivante dall'avanzo di concambio per migliaia di euro 8 e la riserva sovrapprezzo azioni per migliaia di euro 1.255.

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 99.072 azioni (26,73% del capitale) e la Regione Veneto 4.200 azioni (1,13% del capitale).

Il fondo sovrapprezzo delle azioni, pari a migliaia di euro 55, deriva dal sovrapprezzo collegato all'aumento del capitale sociale del 2008 e sottoscritto dal Comune di Venezia.

La riserva legale, pari a migliaia di euro 415, 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	415	B	–	–	–
V. riserve statutarie	–	A-B-C	–	1.352	–
VI. riserve per azioni proprie in portafoglio					
VII. altre	–	A-B	–	647	–
VIII. utili (perdite) portati a nuovo	–	–	–	–	–
IX. utile (perdita) d'esercizio	339	A-B-C	339	–	–
totale	4.515		394	3.254	–
quota non distribuibile			55		
residuo quota distribuibile			339		

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 652

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

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

voci di bilancio	consistenza iniziale	variazioni dell'esercizio		consistenza finale
		accantonamenti	utilizzi/rilasci	
[2] per imposte				
fondo imposte	15	–	–	15
fondo imposte differite	39	–	–	39
[3] altri fondi				
fondo rischi diversi	323	146	169	300
fondo rischi e oneri su commessa	277	21	–	298
totale	654	167	169	652

Relativamente ai contenziosi con l'amministrazione finanziaria, si riepiloga l'evoluzione avvenuta nel corso del 2012.

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

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

In virtù dei citati esiti delle commissioni tributarie e considerando che, nel caso in cui la società soccombesse in via definitiva e si affermasse quindi il principio che sull'addebito al Comune di Venezia della remunerazione per le prestazioni di coordinamento andasse sempre applicata l'aliquota Iva ordinaria, la società si attiverebbe nei confronti del Comune per il riconoscimento dei maggiori oneri (art. 7 del nuovo contratto di servizio), si ritiene sufficiente il valore del fondo imposte a inizio esercizio, pari a migliaia di euro 15 a copertura 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 39, rimane invariato. Deriva dalla fusione con Edilveneziana e l'assenza di movimenti nel corso dell'esercizio dipendono dalla mancanza di utilizzi del fondo rischi che ha generato il fondo. Per quanto riguarda invece la valutazione del fondo imposte differite relativamente all'esercizio 2012, si rimanda al paragrafo relativo alle imposte nell'illustrazioni delle voci di conto economico.

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 146 e deriva: per migliaia di euro 121 dall'adeguamento del fondo per spese legali e risarcimenti derivanti dall'esecuzione degli interventi sul territorio; per migliaia di euro 25 da passività potenziali per consulenza fiscale e legale derivante dalla predisposizione di note di memoria, istanze di autotutela e ricorsi conseguenti ai contenziosi di natura tributaria in atto con l'amministrazione finanziaria. Gli utilizzi nell'anno sono stati pari a migliaia di euro 169.

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 accantonamenti per migliaia di euro 21.

[C] Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato migliaia di euro 721

Il debito verso i dipendenti per il trattamento di fine rapporto registra, rispetto al precedente esercizio, un incremento di migliaia di euro 16. Nel corso dell'anno sono state accantonate indennità per migliaia di euro 22 a titolo di rivalutazione e sono stati erogati migliaia di euro 6 come anticipazioni mentre non sono state liquidate indennità a carico del fondo.

voci di bilancio	consistenza iniziale	accantonamento	variazioni dell'esercizio		consistenza finale
			utilizzi	anticipi	
Tfr	749	22	–	6	765
totale	749	22	–	6	765

[D] Debiti migliaia di euro 91.346

Registrano, rispetto all'esercizio precedente, un decremento di migliaia di euro 15.876. 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	45.320	(4.547)	40.773	34.040
[6] acconti	1.600	(1.600)	–	–
[7] debiti verso fornitori	9.704	2.126	11.830	–
[11] debiti verso controllanti	48.193	(11.173)	37.020	–
[12] debiti tributari	1.693	(686)	1.007	–
[13] debiti verso ist. prev. e di sicurezza sociale	337	(31)	306	–
[14] altri debiti	375	35	410	–
totale	107.222	15.876	91.346	34.040

I debiti verso banche ammontano per migliaia di euro 7 a scoperti di conto corrente per valuta. Per migliaia di euro 40.766 si riferiscono al capitale erogato 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. 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. Nel corso dell'anno sono state effettuati rimborsi per migliaia di euro 1.185. 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 di fatto in questo modo la provvista per il rimborso delle rate di ammortamento dei mutui.

descrizione	2012	2011	variazione
debiti per anticipi su fatture e per elasticità di cassa	7	3.368	(3.361)
mutui garantiti da fidejussioni	40.766	41.952	(1.186)
totale	40.773	45.320	(4.547)

Gli acconti, corrisposti dalla Regione Veneto, diminuiscono in virtù dell'acclarante delle opere di urbanizzazione a Sacca Serenella a Murano.

I debiti verso fornitori ammontano a migliaia di euro 11.830 e si riferiscono a prestazioni relative agli interventi gestiti dalla società, con un incremento di migliaia di euro 2.126 rispetto all'esercizio precedente.

I debiti verso controllanti, pari a migliaia di euro 37.020, fanno riferimento 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. La riduzione rispetto al 2011, per migliaia di euro 11.173, è dovuta alla conclusione di alcuni interventi per i quali la fatturazione viene effettuata per acconti in modo svincolato dall'effettivo avanzamento dei lavori e il ricavo è rilevato solo alla conclusione dell'opera.

I debiti tributari ammontano a migliaia di euro 1.007 e si riferiscono in particolare a:

descrizione	2012	2011	variazione
ritenute d'acconto da versare	214	155	59
Iva a esigibilità differita	609	1.538	(929)
debiti Irap	184	-	184
totale	1.007	1.693	(686)

Il decremento del debito per Iva a esigibilità differita è connesso con l'ammontare dei crediti verso controllante alla data di bilancio che, derivando da fatture per le quali il momento di esigibilità è l'incasso delle fatture stesse anziché la loro emissione, ha comportato la diminuzione del saldo in oggetto.

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale ammontano a migliaia di euro 306 e si riferiscono a:

descrizione	2012	2011	variazione
Inps	275	300	(25)
Fasdac/fondo M. Negri/associazione A. Pastore	5	11	(6)
altri fondi previdenza ed enti	26	26	-
totale	306	337	(31)

Gli altri debiti ammontano a migliaia di euro 410 e si riferiscono a:

descrizione	2012	2011	variazione
personale dipendente	287	364	(77)
Ivssp per incassi da riversare	115	–	115
altri	8	11	(3)
totale	410	375	35

Si segnalano in particolare i debiti verso Ivssp per incassi da riversare per migliaia di euro 115: 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 2012 esistono debiti con durata residua superiore ai 5 anni per migliaia di euro 34.040 e si riferiscono a debiti verso banche per le rate di quota capitale dei mutui sottoscritti con fidejussione del Comune di Venezia.

[E] Ratei e risconti passivi migliaia di euro 34

Diminuiscono rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 1. I ratei passivi sono pari a migliaia di euro 34 e sono così composti:

descrizione	2012	2011	variazione
interessi passivi su mutui	34	35	(1)
totale	34	35	(1)

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

Conti d'ordine

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

descrizione	2012	2011	variazione
beni di terzi presso l'impresa	196	196	–
totale	196	196	–

I beni di terzi presso l'impresa, pari a migliaia di euro 196, fanno riferimento ai fondi in giacenza al 31 dicembre 2012 presso la Banca nazionale del lavoro di Venezia in un conto corrente intestato alla società. Tali somme sono destinate a contributi a fondo perduto erogati dal Comune ai privati assegnatari, nonché alle quote a carico degli stessi per le opere eseguite e a loro addebitate e, infine, per i pagamenti ai professionisti e alle imprese per le prestazioni rese e le opere eseguite secondo quanto previsto dalla convenzione stipulata tra Edilveneziana (ora incorporata in Insula) con il Comune di Venezia nell'ambito dell'ufficio riü. I fondi descritti non sono nella libera e autonoma disponibilità della società che opera, pertanto, in qualità di mandataria e risponde della corretta gestione di fondi di terzi. La valutazione è effettuata al valore nominale e la differenza rispetto all'esercizio precedente deriva dall'accredito delle competenze nette dell'anno.

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

Si segnala infine che la società, nell'ambito delle attività di gestione e amministrazione della residenza svolge per alcuni condomini di proprietà del Comune di Venezia il ruolo di amministratore, curando direttamente i conti correnti postali intestati al condominio. A fine esercizio i saldi di tali conti ammontavano a migliaia di euro 30.

Illustrazione delle principali voci del conto economico

[A] Valore della produzione migliaia di euro 20.428

[1] Ricavi delle vendite e delle prestazioni migliaia di euro 31.423

I ricavi concernenti le prestazioni e i servizi riguardano:

descrizione	2012	2011	variazione
canoni sistema manutenzione urbana	0	333	(333)
ricavi gestione commesse	29.656	17.431	12.226
ricavi ponte mobile	720	880	(160)
ricavi per attività di riscossione	113	0	113
ricavi locazioni e gestioni amministrative	933	637	296
totale	31.423	19.281	12.142

I ricavi relativi al sistema manutenzione urbana, derivanti dallo sviluppo e gestione del sistema informativo territoriale, sono nel 2012 a zero dato che la convenzione che ha regolato i rapporti fra società e il Comune di Venezia, entrata in vigore l'1 gennaio 2009 in seguito alla fusione per incorporazione di Edilveneziana, non ha previsto più, come in passato, che venga corrisposto un canone annuale per l'attività in oggetto. Nel corso del 2009 era stato comunque raggiunto un accordo integrativo che solamente per il triennio 2009-2011 il completamento delle attività in corso sarebbe stato coperto con un finanziamento complessivo di 1,2 milioni di euro.

I ricavi gestione commesse accolgono i ricavi delle commesse pluriennali del settore infrastrutture e viabilità e del settore edilizia, i ricavi derivanti dagli interventi di manutenzione degli edifici di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Venezia e i ricavi derivanti dalle commesse gestite per la società partecipata Porto Marghera servizi ingegneria e per alcune società partecipate dal Comune. I ricavi gestione commesse realizzati con il Comune di Venezia rappresentano principalmente gli acconti corrisposti sulla base degli stati di avanzamento delle commesse pluriennali in corso, per tutti i lavori certificati sulla base dello stato di avanzamento lavori, e dalla conclusione degli interventi per i quali la fatturazione degli acconti è svincolata dal grado di avanzamento delle attività, come evidenziato nei principi di redazione. La variazione tra il 2011 e il 2012 è influenzata dal differente valore degli interventi conclusi e acclarati nei due esercizi: migliaia di euro 5.810 nel 2011, e migliaia di euro 20.760 nel 2012. Dato quest'ultimo che va pertanto visto correlato alla variazione delle rimanenze dell'esercizio. Va comunque sottolineato che fra i due esercizi si è realizzata anche quest'anno una riduzione dell'attività produttiva pari a circa il 16,6 %, così come dettagliatamente descritto nella relazione sulla gestione.

I ricavi derivanti dal ponte mobile, migliaia di euro 720, si riferiscono a quanto corrisposto dal Comune di Venezia per l'attività di assemblaggio e smontaggio della struttura mobile modulare in occasione di tre importanti eventi cittadini, così come previsto dalla nuova convenzione: la festa del Redentore, la ricorrenza della Salute e la Venice marathon. Importo questo in decremento rispetto al 2011 a seguito della revisione del nostro corrispettivo, così come inserito nel rinnovo della convenzione con il Comune di Venezia nel 2012.

I ricavi per le locazioni e le gestioni amministrative derivano dall'attività di gestione e ammini-

strazione degli immobili a uso residenziale in carico alla società a partire dall'1 gennaio 2009 e prevista dalla nuova convenzione. I ricavi sono calcolati sulla base dei costi sostenuti per il presidio delle attività in oggetto oltre ad il corrispettivo per nuove attività amministrative avviate nel 2012. In particolare, la differenza con il 2011 si riferisce all'attività, operativamente avviata l'1 maggio 2012, relativa alla gestione delle pratiche dei condoni edilizi. Nel corso del 2012 è stata inoltre avviata l'attività di riscossione dei canoni di locazione che ha generato proventi per euro 113 mila.

[3] *Variazione dei lavori in corso su ordinazione migliaia di euro 13.982*

La variazione complessiva deriva dall'ultimazione nell'esercizio e relativo scarico della rimanenza di alcuni interventi la cui fatturazione è per acconti svincolati dall'effettivo avanzamento. Tale valore (che rappresenta una variazione in diminuzione) è determinato per migliaia di euro 20.827 dallo scarico a seguito di trasferimento a ricavo su commessa dell'importo lavori ritenuto ultimato e accettato dal committente e per migliaia di euro 6.845 (variazione in aumento) dall'importo che non trova corrispondenza nelle fatturazioni verso il Comune di Venezia.

[5] *Altri ricavi e proventi migliaia di euro 2.987*

Aumentano rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 2.500 e sono costituiti da:

descrizione	2012	2011	variazione
ricavi diversi	317	65	306
fitti attivi	94	73	21
proventi risarcitori	3	260	(257)
eccedenza fondi svalutazione crediti	0	53	(53)
sopravvenienze su commesse	169	36	133
plusvalenza da cessione cespiti	2.404		2.404
totale	2.987	487	2.500

I ricavi diversi si riferiscono per euro 191 mila al riaddebito a Veritas per il distacco dei dipendenti mentre altri importi minori si riferiscono a lavori prestati sui sottoservizi addebitati ad altri soggetti diversi dal Comune di Venezia.

I fitti attivi derivano dalla locazione di palazzo Ziani fino alla data della sua cessione avvenuta nel mese di dicembre.

La plusvalenza da cessione cespiti per euro 2.404 mila si è realizzata a seguito della cessione a dicembre 2012 della ex sede di palazzo Ziani a Venis spa.

[B] Costi della produzione migliaia di euro 20.157

[6] *Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci migliaia di euro 13*

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

descrizione	2012	2011	variazione
cancelleria e stampati	5	2	3
acquisto materie di consumo	8	18	(10)
totale	13	20	(7)

[7] Per servizi migliaia di euro 14.802

Rispetto all'esercizio precedente il decremento è di migliaia di euro 2.539 e sono costituiti da:

descrizione	2012	2011	variazione
costo lavori (inclusi di economie, secur. e altri)	11.275	12.875	(1.600)
manutenzione fabbricati	1.472	1.542	(70)
progettazione lavori	113	89	24
direzione lavori	104	447	(343)
fanghi e rifiuti	0	55	(55)
costo sottoservizi	0	29	(29)
costo indagini	90	237	(147)
costo collaudi	138	212	(74)
costo pubblicazione gara	20	7	(13)
altri servizi di carattere operativo	536	586	(50)
costi relativi a servizi commerciali	0	20	(20)
assicurazioni	101	109	(8)
consulenze e prestazioni professionali	514	668	(154)
collaborazioni a progetto (e relativi oneri)	10	75	(65)
compensi amministratori	42	77	(35)
costo sindaci	64	52	12
lavoro interinale	0	0	0
altri servizi di carattere generale	323	261	62
totale	14.802	17.341	(2.539)

Il decremento generalizzato dei costi per servizi è chiaramente connesso con la riduzione delle attività realizzate nell'anno, come dettagliatamente evidenziato nella relazione sulla gestione, oltre alla perdurante azione diretta a ridurre i costi di funzionamento.

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

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

[8] Per godimento di beni di terzi migliaia di euro 381

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 51 e sono costituiti da:

descrizione	2012	2011	variazione
locazione immobili	349	327	22
noleggio automezzi e natanti	16	20	(33)
noleggio macchine ufficio	2	36	(33)
altri noleggi e canoni	14	49	(35)
totale	381	432	(51)

Le variazioni in incremento riguardano i costi per locazione immobili a seguito della locazione di ulteriori spazi presso i magazzini Parisi a Santa Croce, al fine di compensare prima la locazione e poi la cessione di palazzo Ziani.

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

[9] Per il personale migliaia di euro 4.316

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di migliaia di euro 275 e sono costituiti da:

descrizione	2012	2011	variazione
a) salari e stipendi	3.063	3.264	(201)
b) oneri sociali	987	1.027	(40)
c) trattamento di fine rapporto	253	257	(4)
e) altri costi	13	43	(30)
totale	4.316	4.591	(275)

Il costo per il personale comprende le retribuzioni corrisposte, le retribuzioni differite, i premi, i ratei di quattordicesima, le indennità e gli accantonamenti di fine rapporto, le ferie maturate e non godute, il tutto in applicazione del contratto di lavoro, delle leggi vigenti e degli accordi aziendali. L'organico a ruolo al 31 dicembre 2012 è pari a 85 unità, variato di una unità rispetto al 31 dicembre 2011. L'organico medio suddiviso per qualifica è evidenziato dal seguente prospetto: Si precisa che tale organico include 8 persone in distacco, un dirigente e un impiegato amministrativo in aspettativa alla data del 31 dicembre 2012.

descrizione	2012	2011	variazione
dirigenti	2,0	2,0	–
quadri	13,0	12,0	1
impiegati	70,0	70,0	–
totale	85,0	84,0	1

[10] *Ammortamenti e svalutazioni migliaia di euro 349*

Rispetto all'esercizio precedente gli ammortamenti decrementano di migliaia di euro 58 e risultano così ripartiti:

descrizione	2012	2011	variazione
a) immobilizzazioni immateriali	108	128	(20)
b) immobilizzazioni materiali	209	246	(38)
totale	317	374	(58)

a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali migliaia di euro 108: sono calcolati in base ai criteri illustrati alla voce immobilizzazioni immateriali dello stato patrimoniale e sono relativi al software per migliaia di euro 66, a costi pluriennali per migliaia di euro 38 e a miglorie su beni di terzi per migliaia di euro 4;

b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali migliaia di euro 209, 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
terreni	–	–	–	–
fabbricati industriali	3	105	–	105
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 elettromec. ed elettroniche	20	81	–	81
totale		208	–	208

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 2012 sono state operate svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante per migliaia di euro 32, ritenendo comunque gli accantonamenti effettuati nei precedenti esercizi in buona parte sufficienti a coprire il rischio di perdita sui crediti.

descrizione	2012	2011	variazione
svalutazione crediti verso clienti	2	–	2
svalutazione crediti verso controllanti	30	–	–
totale	32	–	32

[12] *Accantonamenti per rischi migliaia di euro 166*

L'accantonamento al fondo per oneri emergenti da controversie giuridiche è pari a migliaia di euro 146.

È stato inoltre effettuato un accantonamento di migliaia di euro 20 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.

[14] *Oneri diversi di gestione migliaia di euro 127*

Rispetto all'esercizio precedente decrescono di migliaia di euro 52 e sono costituiti da:

descrizione	2012	2011	variazione
imposte indirette e tasse	71	54	17
libri abbonamenti e informaz. specializzata	10	11	(1)
quote associative	1	1	–
altri costi fiscalmente indeducibili	–	1	(1)
sopravvenienze passive	29	64	(34)
accordi extragiudiziali e giudiziali	12	11	1
altri oneri	4	38	33
totale	127	180	(53)

[C] Proventi e oneri finanziari migliaia di euro 260

[16] *Altri proventi finanziari migliaia di euro 2.197*

Rispetto all'esercizio precedente aumentano di migliaia di euro 470.

descrizione	2012	2011	variazione
da crediti iscritti nelle immobiliz. (verso altri)	5	5	–
da titoli iscritti nell'attivo circolante	53	24	29
proventi diversi dai precedenti	2.139	1.698	441
totale	2.197	1.727	470

Nel dettaglio si tratta per migliaia di euro 5 di proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni, per migliaia di euro 24 da proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante e per migliaia di euro 2.139 da proventi diversi dai precedenti, come meglio dettagliati nella tabella seguente.

descrizione	2012	2011	variazione
interessi attivi verso banche	364	219	145
interessi attivi su crediti verso controllanti	1.764	1.479	285
interessi verso altri	11	–	11
totale	2.139	1.698	441

Gli interessi attivi su depositi bancari sono pari a migliaia di euro 364. Migliaia di euro 1.764 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.

[17] *Interessi e altri oneri finanziari migliaia di euro 1.937*

Rispetto all'esercizio precedente crescono di migliaia di euro 154. Trattasi per migliaia di euro 33 di interessi passivi verso banche per la gestione della liquidità corrente (principalmente con la forma dell'anticipazione su fatture). Per migliaia di euro 1.764 da interessi passivi sui citati mutui garantiti dal Comune di Venezia. Per migliaia di euro 139 per altri oneri finanziari connessi principalmente con tre cessioni di crediti vantati verso il Comune di Venezia per complessivi 20 milioni di euro. Infine per migliaia di euro 1 da altri oneri.

descrizione	2012	2011	variazione
interessi passivi verso banche	33	113	(80)
interessi passivi su mutui verso banche	1.764	1.479	285
altri oneri finanziari	139	184	(44)
interessi moratori	–	–	
altri oneri	1	8	(7)
totale	1.937	1.784	154

[E] Proventi e oneri straordinari migliaia di euro 41

[20] *Proventi – altri migliaia di euro 81*

Trattasi di sopravvenienze attive relative a rettifiche contabili riferite agli esercizi precedenti per migliaia di euro 12, e per migliaia di euro 69 all'istanza 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.

[21] *Oneri – altri migliaia di euro 40*

La voce altri oneri è composta da sopravvenienze passive relative a rettifiche contabili riferite agli esercizi precedenti per migliaia di euro 40.

Imposte sul reddito di esercizio migliaia di euro 233

[22a] *Imposte correnti sul reddito dell'esercizio migliaia di euro 233*

Aumentano rispetto all'esercizio precedente di migliaia di euro 184.

L'onere per le imposte sul reddito è riferito interamente dall'imposta regionale sulle attività produttive Irap. Non sono state rilevate imposte sul reddito delle società Ires in quanto, ai fini dell'imposta in oggetto, la società risulta in perdita fiscale.

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

Sono state rilevate imposte differite per Ires per migliaia di euro 1.110 sulla rateizzazione della plusvalenza fiscale derivante dalla vendita di palazzo Ziani.

Parimenti sono state rilevate imposte anticipate sulle perdite fiscali per Ires (del presente e dei precedenti esercizi) fino alla concorrenza delle suddette imposte differite.

Si ritiene infatti che, esistendo un futuro debito di imposta derivante dalla rateizzazione della plusvalenza di cessione, tale futuro debito potrà essere compensato dall'esistenza di perdite fiscalmente riconosciute sia per il presente sia per i precedenti esercizi. Conseguentemente, il credito per imposte anticipate che ne deriva è stato compensato con il fondo imposte differite originato dalla rateizzazione della plusvalenza sulla cessione dell'immobile coerentemente con quanto previsto dal principio contabile n. 25.

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

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

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

descrizione	imponibile	imposta Ires
risultato prima delle imposte	572	
onere fiscale teorico		157
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	(4.035)	
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	177	
rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(407)	
differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	84	
imponibile Ires	(3.609)	
imposte correnti Ires sul reddito d'esercizio		–

descrizione	imponibile	imposta Irap
differenza fra valori e costi della produzione	271	
costi non rilevanti ai fini Irap	2.799	
totale	3.070	
onere fiscale teorico		120
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	–	
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	199	
rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(170)	
differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	2.876	
imponibile Irap	5.975	
imposte correnti Irap sul reddito d'esercizio		233

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 2011 confrontato con il 2010) del Comune di Venezia, in quanto ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, approvato con deliberazione consigliere n. 37 del 27 aprile 2012.

Nella relazione sulla gestione, a 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	2011	2010
immobilizzazioni immateriali	2.620.072	2.824.715
immobilizzazioni materiali	2.876.898.783	2.801.827.497
immobilizzazioni finanziarie	177.931.696	186.462.654
totale immobilizzazioni	3.057.450.551	2.991.114.866
crediti	517.105.552	520.099.935
disponibilità liquide	192.281.228	184.880.310
ratei e risconti	57.447.098	50.628.315
totale attivo	3.824.284.429	3.746.723.426
patrimonio netto	757.951.829	789.870.213
conferimenti per investimenti	2.342.331.254	2.287.771.487
debiti di funzionamento	85.778.508	85.884.869
altre passività	582.247.265	538.587.003
ratei e risconti	55.975.573	44.609.854
totale passivo	3.824.284.429	3.746.723.426

descrizione	2011	2010
proventi della gestione	502.314.520	530.518.182
costi della gestione	509.139.229	548.801.291
risultato della gestione	(6.824.709)	(18.283.109)
proventi e oneri da aziende speciali e partecipate	(2.826.982)	(4.571.064)
risultato della gestione operativa	(9.651.691)	(22.854.173)
proventi e oneri finanziari	(25.058.005)	(19.583.064)
proventi e oneri straordinari	2.791.312	13.105.064
risultato economico dell'esercizio	(31.918.384)	(29.332.173)

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 213. 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 40.766, 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 e Regione Veneto, partecipanti al capitale sociale;
- Porto Marghera servizi ingegneria scarl, società partecipata al 15%;
- altre società sottoposte al controllo e alla direzione del Comune di Venezia (Pmv spa, Actv spa, Ive spa, Venis spa ecc.).

Per quanto nel corso dell'anno siano state compiute numerose operazioni con i soggetti sopra indicati, non esiste l'obbligo di menzionarle nella presente nota integrativa in quanto non sono inquadrabili nella definizione prevista dell'art. 2427 n. 22 bis, ossia operazioni rilevanti e che non siano state concluse a normali condizioni di mercato. Si ritiene comunque opportuno richiamare l'attenzione sulla cessione dell'immobile avvenuta a fine esercizio alla società Venis spa.

Per procedere alla vendita di palazzo Ziani, la società ha provveduto a pubblicare un avviso per la manifestazione di interesse alla valorizzazione dell'immobile, con il quale è stato individuato un soggetto acquirente che ha offerto l'importo di migliaia di euro 6.080, importo ritenuto coerente con la quotazione di mercato dell'immobile come da valutazione effettuata da professionisti abilitati. Per il pagamento del prezzo di vendita, come sancito nell'atto preliminare, era previsto una dilazione in cinque anni, senza il pagamento degli interessi. Prima della stipula del rogito, Venis spa, società a cui era concessa in locazioni l'immobile oggetto di vendita, ha notificato la propria determinazione di voler esercitare il diritto di prelazione a lei spettante quale conduttore, alle condizioni già pattuite con il sottoscrittore dell'atto preliminare e si è pertanto proceduto in tal senso.

Si ritiene perciò che gli effetti patrimoniali ed economici della vendita dell'immobile a Venis spa coincidano con quelli che si sarebbero prodotti nel caso della vendita al soggetto terzo individuato tramite la manifestazione di interesse.

Per completezza di informazioni, si segnala che il valore dei canoni corrisposti da Venis spa per la locazione di palazzo Ziani e iscritti nella voce *Altri ricavi* e proventi è pari a migliaia di euro 94.

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 on the left and two horizontal lines at the top and bottom, both curving inward to form a bracket shape.

Relazione del collegio sindacale

Signori azionisti,

il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, 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 2012 la nostra attività è stata ispirata alle norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili.

2 In particolare:

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

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

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

3 Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. In particolare, le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società nel corso dell'esercizio sono state, per quanto riguarda le attività tradizionali, gli interventi nel campo settore *infrastruttura ed edilizia, residenza pubblica, edilizia scolastica, gestione viabilità*, mentre per quanto riguarda i nuovi ambiti di intervento, le attività *di istruttoria condoni edilizi e riscossione per conto del Comune di Venezia dei canoni di locazione della residenza pubblica*. Da segnalare inoltre l'operazione straordinaria di alienazione immobiliare del palazzo Ziani.

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.

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 2012. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 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 n. 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 339.238 euro e si riassume nei seguenti valori:

attività	97.311.542 euro
passività	92.796.235 euro
patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	4.176.069 euro
utile (perdita) dell'esercizio	339.238 euro
conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	195.791 euro

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

valore della produzione (ricavi non finanziari)	20.428.133 euro
costi della produzione (costi non finanziari)	20.156.803 euro
differenza	271.330 euro
proventi e oneri finanziari	259.695 euro
rettifiche di valore di attività finanziarie	—
proventi e oneri straordinari	41.263 euro
risultato prima delle imposte	572.288 euro
imposte sul reddito	233.050 euro
utile (perdita) dell'esercizio	339.238 euro

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

13 Per quanto precede, il collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012, 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 2012. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo della società Insula spa. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

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

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

3 Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa dal precedente collegio sindacale in data 11 aprile 2012.

4 La società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella Nota integrativa i dati essenziali degli ultimi due bilanci dell'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio della Insula spa al 31 dicembre 2012 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'art. 14, comma 2, lettera e del dlgs n 39/2011. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Insula spa chiuso al 31 dicembre 2012.

6 Il Collegio sindacale richiama l'attenzione degli azionisti su quanto indicato nella Relazione sulla gestione in merito alla evoluzione prevedibile della gestione e, in particolare, sulla rilevante incertezza relativa alle reali possibilità di finanziamento delle opere di manutenzione cittadina che il socio Comune di Venezia potrà assegnare alla nostra società così da garantire l'equilibrio della gestione.

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 2012, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

il Collegio sindacale
Michele Giorgiutti
Nicola Manoni
Rocco Vianello

Venezia, 12 aprile 2013



Deliberazioni dell'assemblea degli azionisti

L'assemblea degli azionisti, riunitasi in seduta ordinaria in seconda convocazione il giorno 7 maggio 2013 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 2012 che chiude con un utile netto di 339.238 euro e la relativa relazione sulla gestione;
- di destinare 16.962 euro a riserva legale, pari al 5% dell'utile netto;
- di destinare 322.276 euro a riserva facoltativa.