

AltaVita-Istituzioni Riunite di Assistenza-I.R.A.

P A D O V A

COPIA

Verbale di deliberazione del Consiglio di Amministrazione

Deliberazione n. **77**

Anno **2025**

Questo giorno di **LUNEDÌ 22 DICEMBRE 2025** alle ore **14.30** presso il Centro Servizi Beato Pellegrino di Padova via B. Pellegrino n. 192, si è riunito il Consiglio di Amministrazione convocato dal Presidente in seduta ordinaria mediante regolare invito in data **18 DICEMBRE 2025 N. 0007607** di protocollo, diramato a tutti i Signori Consiglieri nei modi e termini di legge e contenente l'ordine del giorno degli argomenti da trattare.

		Presenti	Assenti
BELLON STEFANO	Presidente	X	
BUSON LUISA	Consigliere	X	
MANNA MARINA	Consigliere	X da remoto tramite piattaforma zoom meeting	
SIRONE GAETANO	Consigliere	X	
SPADA MATTEO	Consigliere	X	

Assiste il Segretario Direttore Generale: **BIONDARO ADELAIDE**

Il Presidente, accertata la validità della adunanza a termini di legge, passa alla trattazione del seguente

OGGETTO

APPROVAZIONE BILANCIO ECONOMICO ANNUALE DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2026, DOCUMENTO DI PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA 2026-2028, RELAZIONE SUL PATRIMONIO E PIANO DI VALORIZZAZIONE E RELATIVI ALLEGATI, PIANO DEGLI INVESTIMENTI

Presenziano alla trattazione dell'argomento il Collegio dei Revisori dei Conti Dott.ssa Carmen Pezzuto e il Dott. Fabio Gallio.

Su proposta del Presidente Dott. Stefano Bellon

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO che il Consiglio di Amministrazione, secondo quanto disposto dall'art. 10 della DGRV 725/2023, approva i seguenti atti di programmazione:

- a) il Bilancio Economico Annuale di Previsione dell'Esercizio 2026 a cui devono essere allegati la relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione e la relazione del Collegio dei Revisori dei Conti;
- b) il documento di programmazione economico finanziaria di durata triennale;
- c) il rendiconto finanziario programmatico triennale;
- d) il piano degli investimenti triennale;
- e) la relazione del patrimonio e il piano di valorizzazione;

PREMESSO altresì che anche gli ultimi due documenti programmatori devono essere accompagnati dalla relazione prodotta dal Collegio dei Revisori, secondo quanto previsto dall'art. 4 della DGRV citata;

RICHIAMATA la delibera adottata nella odierna seduta "Atti di Programmazione di cui all'art. 4 della DGRV 725/2023 – Approvazione Linee strategiche 2026";

PRESO ATTO che gli uffici dell'Ente hanno elaborato gli atti di programmazione seguendo le disposizioni esecutive dettate dalla Regione Veneto con DGRV 725/2023 allegato A);

ESAMINATA la Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione che fornisce indicazioni in merito all'individuazione delle linee strategiche di sviluppo di AltaVita-IRA definite dal Consiglio di Amministrazione nonché i criteri adottati per la formulazione delle previsioni economiche, così come previsto dall'art. 8 della DGRV 725/2023;

ESAMINATA altresì la Relazione sul patrimonio e il piano di valorizzazione che illustra il patrimonio immobiliare dell'Ente;

CONSIDERATO che il Bilancio Economico di Previsione dell'Esercizio 2026 tiene conto dei fatti di gestione che sono programmati nel Piano Annuale 2026 e Triennale 2026-2028 dei Lavori Pubblici, approvato al precedente punto all'ordine del giorno dell'odierna seduta, e nel Piano degli Investimenti per l'anno 2026;

DATO ATTO che tutti gli atti in approvazione nell'odierna seduta sono stati oggetto di esame da parte del CdA nella riunione del 10 dicembre 2025;

DATO ATTO altresì che gli stessi sono stati trasmessi al Collegio dei Revisori in data 15 dicembre 2025;

VISTO il risultato presunto della gestione per l'Esercizio 2026 che risulta in pareggio non utilizzando gli ammortamenti sterilizzabili;

ACQUISITA la Relazione del Collegio dei Revisori agli atti di programmazione dell'Esercizio 2026 di Altavita-I.R.A. in data 19 dicembre 2025;

RICHIAMATO l'art. 8 della L.R. 23 novembre 2012, n. 43;

RICHIAMATA la DGRV n. 1629 del 5/11/2019;

RICHIAMATA la DGRV 725 del 22/6/2023;

DOPO esauriente discussione;

con voti unanimi, favorevolmente espressi nei modi di legge

DELIBERA

1. di approvare i seguenti atti di programmazione che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
 - a) il Bilancio Economico Annuale di Previsione dell'esercizio 2026 e relativi allegati;
 - b) il documento di programmazione economico finanziaria di durata triennale 2026-2028;
 - c) il rendiconto finanziario programmatico triennale 2026-2028;
 - d) il piano degli investimenti triennale 2026-2028;
 - e) la relazione sul patrimonio e il piano di valorizzazione;
2. di prendere atto delle allegate Relazioni del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio dei Revisori dei Conti;
3. di dare atto che eventuali variazioni al Bilancio Economico Annuale di Previsione dell'Esercizio 2026 devono essere approvate dal Consiglio di Amministrazione, previo parere dei Revisori dei Conti, nel rispetto del principio del pareggio di bilancio, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 11 dell'allegato A alla DGRV 725/2023;
4. di trasmettere alla Regione Veneto, tramite pec all'indirizzo area.sanitasociale@pec.regione.veneto.it, entro 30 giorni dall'approvazione il Bilancio di Previsione come previsto dalla DGRV 1629/2019 – allegato A dalla Nota del 19/2/2020 della Regione Veneto;
5. di dichiarare altresì a voti unanimi favorevoli immediatamente esecutivo il presente provvedimento.

ALLEGATO A2 DGRV n. 725 del 22 giugno 2023

Bilancio Economico annuale di previsione esercizio 2026	Bilancio di esercizio 2024 (A)	Bilancio di previsione esercizio 2025 (C)	Bilancio di previsione esercizio 2026 (C)	DIFFERENZE (D)=(C)-(B)
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e prestazioni	24.010.273	24.712.309	25.621.616	909.308
2) Incremento delle immobilizzazioni per lavori interni			0	0
3) Contributi in conto esercizio	50.000	300.000	273.000	-27.000
4) Contributi in conto capitale	48.795	54.000	63.740	9.740
5) Altri ricavi e proventi	1.808.900	1.806.373	1.779.965	-26.408
6) Altre rettifiche costi della produzione		1.191.695	0	-1.191.695
TOTALE - VALORE DELLA PRODUZIONE	25.917.968	28.064.376	27.738.321	-326.055
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	746.115	778.000	770.000	-8.000
7) Costi per servizi	10.084.898	11.289.215	11.411.784	122.568
8) Costi per godimento beni di terzi	27.445	30.000	25.000	-5.000
9) Costi del personale	12.845.622	12.972.459	13.312.729	340.270
a) Salari e stipendi	9.947.990	9.968.459	10.133.145	164.685
b) Oneri sociali	2.716.114	2.775.681	2.875.541	99.860
c) Trattamento di fine rapporto	0	0	0	0
d) IRAP metodo retributivo	25.217	41.687	43.213	1.526
e) Altri costi	156.300	186.632	260.830	74.198
10) Ammortamenti e svalutazioni	956.204	1.010.510	1.084.109	73.599
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	20.637	18.990	15.898	-3.092
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	935.567	989.520	1.066.211	76.691
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0	0
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide	0	2.000	2.000	0
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	27.771	0	0	0
12) Accantonamenti per rischi	21.500	21.500	11.500	-10.000
13) Accantonamenti diversi	15.960	0	0	0
a) Accantonamenti a riserva vincolata per decisione degli amministratori	15.960		0	0
b) Utilizzo riserva vincolata per decisione degli amministratori			0	0
14) Oneri diversi di gestione	452.916	480.800	490.800	10.000
TOTALE - COSTI DELLA PRODUZIONE	25.178.430	26.582.484	27.105.921	523.437
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	739.538	1.481.892	632.400	-849.492
15) Proventi da partecipazione				
16) Proventi finanziari			0	0
17) Interessi ed altri oneri finanziari	401	1.000	0	-1.000
C) RISULTATO DELL'AREA FINANZIARIA	401	1.000	0	-1.000
18) Rivalutazioni				
19) Svalutazioni	80.000	868.492	20.000	-848.492
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-80.000	-868.492	-20.000	848.492
20) Proventi straordinari				
21) Oneri straordinari				
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	15.960	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	675.899	612.400	612.400	-0
22) Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	-632.407	-612.400	-612.400	0
23) Utile (perdita) di esercizio	43.492	0	-0	-0



AltaVita

ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA
IRA

RELAZIONE
DEL
PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI
AMMINISTRAZIONE

REDATTA AI SENSI ART. 8
ALLEGATO A - DGR N. 725 DEL 22 GIUGNO 2023
*DISPOSIZIONI ESECUTIVE DELL'ARTICOLO 8
DELLA LEGGE REGIONALE 23 NOVEMBRE 2012, N. 43*

1

ESERCIZIO 2026

RELAZIONE

PREMESSA

In attuazione alle disposizioni contenute nell'art. 8 comma 2 della L.R. 43/2012, la Regione Veneto con DGRV n. 725 del 22 giugno 2023 ha approvato la disciplina in materia di contabilità delle IPAB, aggiornando quanto disposto in precedenza con la DGRV n. 780/2013.

Il Bilancio Economico Annuale di Previsione dell'Esercizio 2026 di AltaVita-IRA viene redatto ai sensi dell'allegato A della DGRV n. 725/2023.

Come si evince dall'art. 4 dell'allegato A sopra citato, il Consiglio di Amministrazione approva i seguenti atti di programmazione:

- a. il bilancio economico annuale di previsione;
- b. il documento di programmazione economico finanziaria di durata triennale;
- c. il rendiconto finanziario programmatico triennale;
- d. il piano degli investimenti triennale;
- e. la relazione del patrimonio e piano di valorizzazione.

Costituiscono allegati al bilancio economico annuale di previsione (lettera a) sopra citata), la relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione e la relazione dei Revisori dei Conti. Inoltre, costituiscono allegati al documento di programmazione economico finanziaria di durata triennale (lettera b) sopra citata) e alla relazione del patrimonio e piano di valorizzazione (lettera e) sopra citata), la relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione e la relazione dei Revisori dei Conti.

L'art. 5 dell'allegato A alla DGR n. 725/2023 dispone che il Bilancio economico annuale di previsione sia redatto in conformità all'allegato A2 e che indichi le previsioni dei ricavi e dei costi formulate in base al principio della competenza economica.

L'art. 8 della DGR sopra citata, inoltre, prevede che la relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione fornisca indicazioni in merito:

- alla individuazione delle linee strategiche di sviluppo dell'IPAB definite dal Consiglio di Amministrazione;
- ai criteri adottati per la formulazione delle previsioni economiche.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la gestione del prossimo triennio, alla luce delle direttive adottate dal Consiglio di Amministrazione.

La struttura di B.E.A.P. che viene proposta per l'approvazione tiene conto dei fatti di gestione che sono programmati nel Piano Annuale 2026 e Triennale 2026-2028 dei LL.PP. e nel Piano degli Investimenti per l'anno 2026, per i quali si rinvia agli allegati A) e B).

Il Piano di Valorizzazione è stato aggiornato alla luce dei fatti amministrativi rilevati contabilmente nel corso dell'Esercizio 2025.

INDIVIDUAZIONE DELLE LINEE STRATEGICHE DI SVILUPPO

Il Consiglio di Amministrazione, durante la precedente seduta del 10.12.2025 ha condiviso le linee strategiche (approvate durante la seduta odierna), suddivise per ciascuna area con le quali è declinata l'organizzazione dell'IPAB, che di seguito vengono riassunte.

AREA AMMINISTRATIVA

Considerato che dal 1° settembre c.a., è stata formalizzata l'assunzione a tempo indeterminato della dr.ssa Adelaide Biondaro, alla quale è stato assegnato l'incarico di Segretario Direttore Generale per i prossimi 5 anni, viene in questa sede ricordato che la Direzione dell'Ente deve necessariamente condividere con il Presidente e il Consiglio di Amministrazione le strategie di sviluppo dell'Ente, con il supporto del Collegio dei Revisori dei Conti e del Nucleo di Valutazione.

Gli obiettivi assegnati al Segretario Direttore Generale per l'anno 2025, con deliberazione n. 42 del 04.08.2025, sono i seguenti:

- perfezionamento proposta di riorganizzazione finalizzata all'ottimizzazione delle risorse (umane, strumentali ed economico-finanziarie) dell'Ente;
- attività di Cura della Persona presso i Centri Servizi e i Centri Diurni: perfezionamento proposta migliorativa per la presa in carico globale (sociale, psicologica, riabilitativa e sanitaria) della Persona fragile e della sua Famiglia;
- Coordinamento avvio fase lavori di adeguamento del Centro Servizi "Beato Pellegrino" di Padova agli standard previsti dalla L.R. n. 22/2002 e DGRV n.84/2007 - "Fase 0 – Opere propedeutiche".

In linea con questi obiettivi, la strategia direzionale per il prossimo 2026, attraverso la collaborazione dei Dirigenti e dei Responsabili incaricati delle Elevate Qualificazioni (EQ), oltre a mantenere gli adempimenti burocratici amministrativi, viene di seguito così declinata:

- completamento della riorganizzazione degli Uffici e assegnazione di ruoli ben definiti all'interno di ciascun Servizio, anche con l'implementazione di ulteriori risorse;
- una volta completata la riorganizzazione, regolamentare alcuni processi e definire chiaramente le responsabilità all'interno di ogni processo;
- legato alla precedente linea strategica, aggiornare il sistema di valutazione della performance, in un'ottica di miglioramento della qualità dei servizi e di un reale sistema premiante;
- lo sviluppo di un sistema di controllo di gestione, al fine di porre maggiore verifica nei consumi e quindi avere una visione tempestiva dell'equilibrio dei centri di responsabilità/costo. L'obiettivo è quello di avere un bilancio in equilibrio, necessità dettata anche dall'importante impegno di investimento che l'Ente dovrà affrontare rispetto all'adeguamento del Centro Servizi Beato Pellegrino;
- sviluppo di ulteriori servizi:
 - a) apertura serale e domenicale dei Centri Diurni, con offerta anche di riabilitazione fisioterapica;
 - b) ricerca di spazi sul territorio per realizzare attività di Centro Servizio per persone anziane non autosufficienti, ove inizialmente accogliere le Persone residenti presso il Beato Pellegrino, durante la fase dei lavori;
 - c) ricerca di spazi sul territorio per realizzare attività di residenza leggera (co-housing), valutando in primis anche la possibilità di partecipare all'asta pubblica relativa al complesso in Via Ippodromo n. 2 a Padova.

AREA DEI SERVIZI ALLA PERSONA

a) Attività assistenziale

Il sistema di budgetizzazione delle impegnative di residenzialità, introdotto con la DGRV 465/2024, ha definito la suddivisione dei profili di assistenza, individuati nella scheda SVaMA, secondo le seguenti tra Aree:

- Area 1 - Fabbisogno Socio Sanitario (correlata ai profili SVaMA 1, 2, 3, 4, 6);
- Area 2 - Elevato fabbisogno sanitario (correlata ai profili SVaMA 5, 9, 11, 12, 13, 14);
- Area 3 - Disturbi Comportamentali (correlata ai profili SVaMA 7, 8, 15, 16, 17).

Nel 2025 è stata avviata la fase di sperimentazione applicativa della suddetta DGR 465/2024.

Dai dati consuntivi elaborati fino al 30.09.2025, è emerso che l'indice di saturazione dei posti letto dei due Centri Servizi "Beato Pellegrino" e "Giusto Antonio Bolis" è stato – nel corso degli ultimi 3 anni – il seguente:

- anno 2023 (parziali restrizioni per Covid-19) 95,31%
- anno 2024 Beato Pellegrino 96,58%

Giusto Antonio Bolis 98,05%

- anno 2025 (fino a settembre) Beato Pellegrino 97,26%
- Giusto Antonio Bolis 98,27%

Più precisamente, le presenze al 30/11/2025 presso i vari servizi residenziali sono state le seguenti:

- Centro Servizi Beato Pellegrino n. 376/387 (accreditati sono n. 390 - al 30/11/2024 n. 372)
- Centro Servizi Giusto Antonio Bolis n. 97/100 (accreditati sono n. 120 - al 30/11/2024 n. 98)
- Pensionato Piaggi n. 55/59 (autorizzati sono n. 60 - al 30/11/2024 n. 58).

Si riportano a seguire alcuni dati statistici relativi all'andamento dei posti letto occupati e del numero degli Ospiti accolti e dimessi nel corso dell'ultimo quinquennio:

	2021	2022	2023	2024	2025 *
Beato Pellegrino					
Posti occupabili/autorizzati	emergenza sanitaria	parziale emergenza sanitaria	392	390	390
Posti occupati	335,52	355,90	365,98	376,68	379,46
G.A.Bolis					
Posti occupabili/autorizzati	100	100	100	100	100
Posti occupati	93,16	95,13	98,72	98,05	98,31
P.Piaggi					
Posti occupabili/autorizzati	60	60	60	60	60
Posti occupati	44,17	43,78	54,68	57,31	56,05

	2021	2022	2023	2024	2025 *
Beato Pellegrino					
Entrati	225	187	204	200	146
Dimessi	191	190	198	188	146
G.A.Bolis					
Entrati	84	56	27	43	30
Dimessi	61	56	30	39	33
P.Piaggi					
Entrati	23	46	39	35	27
Dimessi	33	34	28	31	29

* i dati sono stati rilevati al 30/11/2025

Si sottolinea che oltre il 70% dei Residenti nei due Centri servizi hanno patologie legate al disturbo del comportamento e la maggior parte di essi necessitano di un elevato fabbisogno di intervento sanitario.

Riguardo ai Centri Diurni, nel corso del 2025 il trend è stato molto positivo con una media di presenze pari a circa il 100% dei posti accreditati.

Le strategie di AltaVita-IRA riguardo l'attività assistenziale, per il 2026 si concentreranno su:

- completare la definizione di nuclei di assistenza omogenei, sulla base non solo dell'appartenenza dell'Area così come definita nella DGR 465/2024, ma anche sulla base dell'intensità assistenziale, con un maggior coinvolgimento nell'equipe degli Assistenti Sociali;
- calibrare la formazione degli Operatori Socio Sanitari in primis, e di tutti i componenti dell'equipe, sulla base dell'intensità assistenziale del rispetto nucleo;
- garantire a tutti i Residenti l'accesso al progetto "RSA senza Dolore" e implementarlo anche per le Persone che accedono ai Centri Diurni;
- introdurre nel progetto "RSA senza Dolore" la Pianificazione Condivisa delle Cure (PCC).

b) Attività aperte al territorio

Nel corso del 2026 AltaVita-IRA intende consolidare quanto già avviato nel corso degli ultimi due anni, riguardo:

- dopo l'apertura della Casa della Comunità di Selvazzano Dentro dell'Azienda ULSS 6, presso il Centro Servizi Bolis, proporre all'Azienda l'apertura di un ambulatorio geriatrico dedicato alle Persone anziane del territorio;
- l'organizzazione degli incontri nell'ambito del "Caffè Alzheimer", rivolti sia ai famigliari dei Residenti, sia a tutti i cittadini del territorio e tenuti da vari Professionisti;
- l'organizzazione di convegni, seminari e altri eventi formativi (anche con la collaborazione del Comitato Etico), con proposte legate alla Cura sotto tutti i vari profili (sanitario, sociale, etico, civile, ecc.);
- l'iniziativa "Palestra della salute", presso il piano terra del centro Diurno Gidoni, finalizzata al miglioramento della qualità della vita del Personale che lavora presso AltaVita-IRA e di tutta la Comunità, attraverso l'esercizio fisico, che rappresenta il prezioso frutto della convenzione tra AltaVita-Ira, l'Università degli Studi di Padova e l'Azienda Ospedale Università Padova;
- collaborazione con l'Università di Padova, in particolare con la facoltà di Psicologia.

AREA RISORSE UMANE

Nel corso del 2025 è continuata la carenza del personale con profilo di Operatore Socio Sanitario, mentre si è sostanzialmente stabilizzata la situazione del personale infermieristico e medico.

Le attività finalizzate al reclutamento del predetto personale, si sono concentrate nelle procedure previste dal Piano dei Fabbisogni 2025 con selezioni e concorsi per Infermiere e per Operatore Socio Sanitario.

Le procedure previste dal Piano dei Fabbisogni 2025 sono state tutte bandite. In particolar modo sono state espletate le seguenti procedure:

- Concorso per n. 2 posti di Infermiere
- Concorso per n. 10 posti di OSS
- Concorso per 1 posto di Fisiokinesiterapista
- Mobilità per n. 1 posto di Dirigente Amministrativo

Le procedure mancanti verranno concluse nei primi mesi del 2026.

Sono stati tutti banditi ed espletati i concorsi per il reclutamento di Psicologi e quello per un posto di Funzionario Tecnico.

Nel corso del 2026 si cercherà di mantenere gli standard di personale stabiliti dalla normativa regionale, con particolare attenzione ad una formazione e assegnazione delle risorse, sulla base degli specifici bisogni delle Persone che usufruiscono i servizi di AltaVita-IRA.

Dal punto di vista del personale amministrativo nella visione riorganizzativa della direzione, saranno da individuare:

- una risorsa dedicata al Servizio Provveditorato;
- una risorsa dedicata al CED;
- le risorse che ricopriranno il ruolo di Referente di Nucleo.

AREA TECNICA E DELLA SICUREZZA

Per l'anno 2026 continuerà il massimo impegno per il necessario adeguamento del C.S. Beato Pellegrino.

Le attività verteranno principalmente su tre procedimenti:

- revisione del progetto di fattibilità tecnico ed economica (PFTE). Nel corso del 2025 sono proseguite le analisi e gli approfondimenti in merito alla fattibilità dell'investimento complessivo, anche con il supporto del Comitato Tecnico Scientifico e della Società di consulenza SINLOC;

- sviluppo della “Fase 0 - opere propedeutiche”. È stata individuata la CUC a supporto per l’indizione della gara di aggiudicazione dei lavori che saranno avviati nel 2026;
- sviluppo della “Fase 0 - opere propedeutiche”. È stata individuata la CUC a supporto per l’indizione della gara di aggiudicazione dei lavori che saranno avviati nel 2026;
- con Deliberazione n. 58 del 23/10/2025 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il PFTE relativamente alla “Fase 1 – Ristrutturazione ed ampliamento della Residenza Fiordalisi”, dando avvio allo sviluppo dell’adeguamento della prima Residenza (4 nuclei abitativi da 30 posti letto ciascuno);
- ricerca di una soluzione per la ricollocazione degli Ospiti, durante le successive fasi di intervento sulle Residenze.

Per quanto riguarda la valorizzazione degli altri beni immobili di proprietà dell’Ente, si rileva che:

- per la partecipata Casa per Cure Termali Salvagnini srl, a seguito delle risultanze dell’asta pubblica in data 04.09.2025, con Determina del Dirigente Tecnico n. 131 del 23.10.2025, è stata dichiarata aggiudicataria definitiva della vendita, la ditta Bosco Immobiliare S.R.L., al prezzo di Euro 1.835.000,00. Il procedimento di dismissione si concluderà a maggio del 2026;
- Nel corso del 2025 non sono state pubblicate aste pubbliche per alienazioni immobiliari: con deliberazione n. 59 del 23.10.2025, si è stabilito di procedere con l’istanza – rivolta alla Regione Veneto - di alienazione di alcuni beni dell’Ente, per un valore di € 17.732.821,00=, utile al finanziamento del primo stralcio dei lavori di adeguamento del C.S. Beato Pellegrino (Fase 1 - Ristrutturazione ed ampliamento della Residenza Fiordalisi).

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare dell’Ente, costituito da terreni e fabbricati, ha un valore contabile al 31/12/2025 pari a circa Euro 48.360.00,00 al netto dei fondi di ammortamento per i soli beni strumentali; i beni immobili disponibili hanno un valore contabile al 31/12/2025 pari a circa € 31.330.000,00.

BILANCIO ECONOMICO ANNUALE DI PREVISIONE 2026

I principi generali su cui basa il sistema contabile delle II.PP.A.B. sono i principi del Codice Civile, i principi contabili nazionali formulati dall’OIC (Organismo Italiano Contabilità), il principio contabile n. 1 per gli enti no profit, in quanto compatibili.

I principi generali di bilancio o postulati sono individuabili essenzialmente in:

1. comprensibilità;
2. imparzialità (neutralità);
3. significatività;
4. prudenza;
5. prevalenza della sostanza sulla forma;
6. comparabilità e coerenza;
7. verificabilità dell’informazione;
8. annualità;
9. principio del costo.

Nella sua redazione sono state seguite le linee strategiche di sviluppo dell’Ente sopra descritte.

Il Bilancio Economico Annuale di Previsione 2026 (BEAP) contiene le previsioni di ricavi e costi formulate in base al principio della competenza economica e, per ogni voce del bilancio di previsione, è stata indicata la corrispondente voce dell’anno precedente.

La valutazione delle singole voci di ricavo e costo è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività; il bilancio dell'IPAB è fondato sul principio di pareggio del bilancio previsto dalla normativa vigente.

La presente relazione ha la funzione di illustrare, analizzare ed integrare i dati contenuti nel BEAP.

Analisi “Valore Produzione”

A1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni

€ 24.142.999,16

		BEAP 2025	BEAP 2026
A1	Ricavi delle vendite e prestazioni attività caratteristica	23.130.308,67	24.142.999,16
	A1 Ricavi per rette ospiti	13.885.430,32	14.362.779,37
	A1 Quote sanitarie livello unico ass.le	7.573.156,02	7.648.420,00
	A1 Quote regionali di residenz. 2° livello	245.280,00	224.840,00
	A1 Quote regionali DGRV 1322/07	18.980,00	18.980,00
	A1 Quote regionali Centro Diurno Gidoni	245.136,42	234.297,46
	A1 Quote regionali Centro Diurno Monte Grande	245.136,42	236.915,31
	A1 Quote Sanitarie di Accesso	251.850,00	306.600,00
	A1 Quote DGRV 465/2024 case mix	0	291.555,70
	A1 Ricavi per rette centro diurno Gidoni	336.855,12	386.388,38
	A1 Ricavi per rette centro diurno Monte Grande	328.484,37	396.282,94
	A1 Ricavi per ass. riabilitativa per esterni	0	30.940,00
	A1 Altri ricavi delle prest. di caratt. ass	0	0
	A1 Sconti e abbuoni	0	1.000,00
	A1 Arrotondamenti attivi att.caratteristica	0	1.000,00
	A1 Ricavi delle vend. e delle prest. non di competenza	0	3.000,00

Nella voce A1 sono comprese le rette di ospitalità, con le relative integrazioni per “servizi a richiesta”, le rette dei Centri Diurni, il rimborso delle quote sanitarie relative alle Persone classificate, sulla base della valutazione SVAMA, “non autosufficienti”, che usufruiscono dei servizi residenziali (Centro Servizi) e semiresidenziali (Centri Diurni).

La previsione 2026 per le rette di ospitalità ammonta a € 14.362.779,37 e tiene conto di quanto disposto dal Consiglio di Amministrazione che, con provvedimento n. 67 del 10/12/2025, ha stabilito di adeguare le rette giornaliere con un aumento mediamente pari al 4% con decorrenza 01/01/2026.

Nella formulazione della previsione, gli uffici hanno effettuato una stima di natura probabilistica sui posti letto autorizzati ed accreditati, tenendo in considerazione anche i dati emersi in sede di budgetizzazione, ai sensi della DGRV 465/2024.

Pertanto, esaminando la valorizzazione della voce relativa alle quote sanitarie delle Persone residenti, i relativi corrispettivi sono stati stimati complessivamente in € 8.490.395,70.

Il numero complessivo delle impegnative di residenzialità è stato previsto in n. 438 su un totale di n. 490 posti letto accreditati.

Riguardo i Centri Diurni:

- per il Gidoni, per rette e rimborso quote sanitarie, il corrispettivo stimato ammonta a € 620.685,84; è stata prevista la presenza media del massimo dei 30 posti autorizzati dall'ULSS 6

Euganea, per 6 giorni. Si fa presente che il corrispettivo comprende un ampliamento del servizio che riguarda le cene serali e l'apertura del Centro nella giornata della domenica a decorrere dall'1/2/2026.

• per il Monte Grande, il corrispettivo per rette e rimborso quote sanitarie è stato stimato in € 633.198,25 con una frequenza media massima sui 30 posti autorizzati dall'ULSS, per 6 giorni la settimana. Si fa presente che il corrispettivo comprende un ampliamento del servizio che riguarda le cene serali e l'apertura del Centro nella giornata della domenica a decorrere dall'1/2/2026.

A3 – Contributi in conto esercizio

€ 273.000,00

			BEAP 2025	BEAP 2026
A3		Contributi in c/esercizio	300.000,00	273.000,00
	A3	Contributi in c/esercizio	300.000,00	273.000,00

Viene previsto il contributo di € 273.000,00 in quanto AltaVita-IRA risulta assegnataria nell'ambito del FESR 2021-2027 - residenzialità leggera.

A4 – Contributi in conto capitale

€ 63.740,00

A seguito delle impostazioni contabili adottate in sede di approvazione dello Stato Patrimoniale al 1° gennaio 2014, avvenuta con D.C. n. 35 del 16/06/2015, si precisa che la voce “*Contributi in conto capitale*” rappresenta la quota annua, calcolata con la tecnica dei risconti, del finanziamento ricevuto per la realizzazione del Centro Servizi Bolis e cioè: € 1.500.000,00 a titolo di contributo ai sensi dell'art. 20 Legge 67/1988, allo scopo di neutralizzare il relativo costo di ammortamento. Inoltre, sono compresi le quote annue, calcolate con la tecnica di cui sopra, del finanziamento ricevuto per l'acquisto di un mezzo disabili da parte dei Lions e del sistema di videosorveglianza con contributo della Regione Veneto.

A5 – Altri ricavi e proventi

€ 1.779.965,00

			BEAP 2025	BEAP 2026
A5		Altri ricavi e proventi attività caratteristica	1.681.373,00	1.779.965,00
	A5	Proventi pasti familiari	0	500,00
	A5	Ricavo Caffè 900	19.200,00	30.000,00
	A5	Rimborsi per servizio parrucchiere e pedicure	69.600,00	80.000,00
	A5	Rimborsi per acquisto Medicinali	15.000,00	20.000,00
	A5	Rimborsi trasporto ospiti Centro Diurno Gidoni	60.000,00	60.000,00
	A5	Rimborsi spese parrucchiere e pedicure Centro Diurno CD Gidoni	8.000,00	10.000,00
	A5	Rimborsi indennità temporanea INAIL pers. dip.te	15.000,00	15.000,00
	A5	Fitto attivo CRIC	84.672,00	94.080,00
	A5	Altri ricavi e proventi	12.000,00	12.000,00
	A5	Rimborsi oneri accessori CRIC e conv. Gidoni	171.280,00	180.000,00
	A5	Rimborso ULSS per prestazioni sanitarie Casa di Riposo	625.000,00	671.385,00
	A5	Rimb. spese varie	300.000,00	300.000,00

A5	Rimb. Trasporto ospiti CD Monte Grande	44.000,00	44.000,00
A5	Rimb. parrucchiera-ped. CD Monte Grande	9.000,00	10.000,00
A5	Rimborso personale in comando presso altri Enti	32.000,00	10.000,00
A5	Recuperi per sinistri e ris. assicurati.	0	0
A5	Plusvalenza ordinaria da alienazione beni	0	3.000,00
A5	Altri ricavi e proventi non di competenza	0	10.000,00
A5	Rimborso assicurativo lavori CS Bolis	0	0
A5	Contributo liberale	0	0
A5	Corr. per lo svolgimento attività alberghiera P.P.	96.621,00	110.000,00
A5	Rimborso oneri accessori attività alberghiera P.P.	40.000,00	40.000,00
A5	Ricavi da progetto CNR	80.000,00	80.000,00

In questa voce di ricavo sono contabilizzati per l'attività caratteristica:

- i proventi derivanti dall'affitto ramo d'azienda "Caffè 900" che sono stati stimati sulla base degli accordi intercorsi tra la Direzione dell'Ente e Sodexo;
- i rimborsi da parte degli ospiti per il servizio parrucchiera e pedicure, per acquisto farmaci per le Persone autosufficienti del Pensionato Piaggi, per il servizio di trasporto delle Persone frequentanti i Centri Diurni, che sono stimati sulla base dell'andamento annuale 2025 e sulla base della stima effettuata sui posti occupabili. Per quanto riguarda il servizio di parrucchiera e pedicure, si ricorda che con D.C. n. 11 dell'11/03/2024 sono state aggiornate le tariffe applicate, per affidamento del nuovo servizio;
- il rimborso da parte dell'INAIL, relativo alle indennità temporanea del personale dipendente, ricavo che è stato prudentemente stimato sull'andamento storico dell'Ente;
- il canone di locazione a carico dell'Azienda Ospedaliera (Centro di Ricerca per l'Invecchiamento Cerebrale) è stato determinato in forza della DC n. 18 del 5/5/2025. I relativi oneri accessori sono stati stimati dall'ufficio tecnico e afferiscono ai rimborsi delle utenze elettriche, idriche e termiche, del condizionamento e raffrescamento, dello spurgo delle fognature, della manutenzione ordinaria degli impianti. Sono stati iscritti inoltre anche i rimborsi degli oneri accessori a carico dell'Università degli Studi di Padova e l'Azienda Ospedale a seguito della sottoscrizione della Convenzione e del contratto di comodato per l'utilizzo degli spazi del Centro Diurno Casa Famiglia Gidoni (Piano terra) di cui alla DC n. 55 del 19/12/2022 (progetto Palestra della Salute); in questa voce vengono compresi anche i rimborsi degli oneri a carico dell'ULSS 6 Euganea a seguito della sottoscrizione della convenzione per la realizzazione della casa della comunità presso i locali del C.S. G.A. Bolis di Selvazzano Dentro (PD);
- la voce altri ricavi e proventi comprende i rimborsi per selezioni e concorsi, contributi vari e altro;
- il rimborso delle prestazioni sanitarie per tutti i Centri Servizi dell'Ente è stato stimato sulla base delle presenze degli Ospiti previste per l'anno 2026 e tenuto conto dell'accordo contrattuale vigente con l'ULSS 6 Euganea, adeguato ai sensi della DGRV n. 465/2024;
- la voce "Rimborsi spese varie" comprende i rimborsi per i servizi in aggiunta alla retta (a pagamento) e cioè: lavanderia effetti personali ospiti non autosufficienti, trasporto per visite mediche e pratiche amministrative e altri rimborsi di importo non rilevante; tale voce è stata stimata sulla base dell'andamento 2025;
- il corrispettivo e il rimborso degli oneri accessori per l'attività della Casa Vacanza "Al Carmine" vengono previsti, come da DC n. 12 del 7 aprile 2025.

A5 – Ricavi e proventi beni non strumentali**€ 1.478.617,23**

		BEAP 2025	BEAP 2026
A5	Altri ricavi e proventi attività non caratteristica	1.315.000,00	1.478.617,23
	A5 Affitti fondi rustici	40.000,00	40.080,50
	A5 Affitti fabbricati non strumentali	1.270.000,00	1.422.536,73
	A5 Ricavi diversi attività non caratt.	5.000,00	15.000,00
	A5 Altri ricavi/proventi att. non caratt. non di competenza	0	1.000,00

La previsione dell'affitto dei fondi rustici e dei canoni di locazione dei fabbricati non strumentali è effettuata rispettivamente sulla base dei contratti agrari in corso e delle locazioni in essere. La previsione tiene conto dei futuri adeguamenti ISTAT.

Per una conoscenza più approfondita dei beni immobili da reddito e della loro valorizzazione si rinvia alla “*Relazione del patrimonio e piano di valorizzazione*” redatta dalla Dirigenza dell'Ufficio Tecnico dell'Ente.

A6 – Altre rettifiche costi della produzione**€ 0**

In questa voce viene data evidenza agli ammortamenti sterilizzabili come previsto dall'art. 21 dell'allegato A della DGRV n. 725/2023, la quale ha introdotto una nuova tecnica contabile per la sterilizzazione degli ammortamenti che prevede l'iscrizione di una componente positiva di reddito, fino a concorrenza della perdita presunta, in contropartita della Voce I dello stato patrimoniale “*patrimonio netto*”. Gli ammortamenti sono sterilizzabili nella misura in cui è garantito l'equilibrio finanziario dell'Ente.

Analisi dei Costi della Produzione**B6 – Acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci****€ 770.000,00*****Attività caratteristica*****€ 762.000,00**

		BEAP 2025	BEAP 2026
B6	Acquisto materie prime sussidiarie di consumo e merci attività caratteristica	761.000,00	762.000,00
	B6 Alimentari c/acquisti	6.000,00	6.000,00
	B6 Integratori alimentari c/acquisti	2.000,00	4.000,00
	B6 Materiali di consumo c/acquisti	126.000,00	124.000,00
	B6 Stoviglie e posaterie	7.000,00	8.000,00
	B6 Attrezzatura minuta c/acquisti	28.000,00	25.000,00
	B6 Telerie e mercerie	10.000,00	8.000,00
	B6 Detersivi e materiale di pulizia c/acq	15.000,00	15.000,00
	B6 Cancelleria	20.000,00	20.000,00
	B6 Materiale sanitario c/acquisti	25.000,00	25.000,00
	B6 Medicinali c/acquisti	15.000,00	20.000,00
	B6 Presidi sanitari	360.000,00	360.000,00
	B6 Materiali di manutenzione c/acquisti	80.000,00	80.000,00

B6	Indumenti di lavoro e D.P.I.	5.000,00	5.000,00
B6	Carburanti e lubrificanti	33.000,00	33.000,00
B6	Spese accessorie su acquisti	0	0
B6	Trasporti su acquisti	1.000,00	1.000,00
B6	Sconti e Abbuoni e resi su acquisti	0	0
B6	Acquisto materiale progetto CNR	20.000,00	20.000,00
B6	Acquisto materiale COVID-19	8.000,00	8.000,00
B6	Costi mat. prime-suss.-cons. non di competenza	0	0

Nelle previsioni di spesa di questa voce di costo, che comprende l'acquisto di materiali di consumo e merci, quali generi alimentari residuali, presidi sanitari, telerie e mercerie, materiali di pulizia, attrezzature minute economiche e sanitarie, carburanti e lubrificanti, si è tenuto conto, in linea generale, dell'aumento dei costi dovuto all'inflazione, nonché della programmazione degli acquisti per il 2026. In particolare, per la previsione delle voci di costo relative ai presidi sanitari si è tenuto conto dell'aumento stimato dei costi delle materie prime.

Attività non caratteristica

€ 8.000,00

		BEAP 2025	BEAP 2026
B6	Acquisto materie prime sussidiarie di consumo e merci attività non caratteristica	8.000,00	8.000,00
B6	Acquisti attività non caratteristica	8.000,00	8.000,00

La voce di costo comprende gli acquisti di materiale di consumo e attrezzatura minuta per la manutenzione degli immobili da reddito, stimato in base al fabbisogno.

B7 – Costi per servizi

€ 11.411.783,70

Attività caratteristica

€ 10.864.283,70

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Costi per servizi attività caratteristica	10.574.768,59	10.864.283,70
B7	Servizi appaltati CD Gidoni	450.950,71	491.740,99
B7	Servizi appaltati CD Monte Grande	412.293,84	452.551,93
B7	Servizi appaltati P. Piaggi	626.574,13	624.687,59
B7	Servizi di pulizia e sanificazione	140.102,02	142.862,71

I costi per servizi per la gestione dei servizi assistenziali, appaltati per l'anno 2026, sono stati stimati sia sulla base del canone da contratto di appalto, attualmente in corso, con la Cooperativa Lunazzurra, aggiudicato con Determina 114 del 26/03/2021 e decorrente dal 01/07/2021, tenuto conto dell'importante aumento contrattuale del personale, pari a circa il 15%.

Riguardo i servizi appaltati per pulizia e sanificazione degli spazi comuni del Centro Servizi Beato Pellegrino, il canone è quello previsto dal contratto in corso con Euro&Promos (Determina Dirigenziale n. 31 del 30/5/2022).

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Rimborso buoni pasto	75.000,00	75.000,00

Il costo del servizio relativo ai buoni pasto è quantificato sulla scorta delle condizioni contrattuali previste con 360 Welfare S.r.l. - Yes!Ticket, tramite trattativa diretta (determina del Dirigente Settore Acquisti Contabilità e Bilancio n. 66 dell'8/10/2024).

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Servizio di derattizz. e disinfestazione	7.000,00	12.000,00

La previsione di spesa indicata riguarda tutti i Centri Servizi, esclusa la cucina del Bolis di Selvazzano, dove il servizio viene svolto dalla ditta appaltatrice ed è stimato sulla base dell'andamento annuale 2025.

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Servizio di lavanderia	901.035,35	851.337,92

Per il servizio lavanderia attivo per tutte le sedi dell'Ente (lavanolo biancheria piana e lavaggio biancheria Ospiti per Beato Pellegrino e Bolis), la stima è stata eseguita sulla base del contratto in essere con la ditta Cooperativa Sociale Eureka (determina n. 319 del 24/10/2022), rapportato ai posti letto programmati e all'adeguamento prezzi (determina n. 293 del 10/10/2022 e n. 165 del 31/05/2024).

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Servizi sanitari	33.500,00	18.500,00
B7	Prestazioni mediche in libera professione	157.575,00	275.340,00
B7	Spese per attività ricreativa ospiti	20.000,00	21.500,00
B7	Spese per attività di psicologia	0	500,00
B7	Spese per progettualità ospiti	10.000,00	10.000,00
B7	Servizio informatico	60.000,00	55.632,00
B7	Servizi religiosi	12.000,00	12.000,00
B7	Servizi funerari	0	0
B7	Servizio di parrucchiera e pedicure	125.000,00	135.000,00

Per questo gruppo di voci si segnala in particolare che i servizi sanitari sono stati stimati in base alle attività programmate, ovvero:

- servizi resi dallo specialista psichiatra;
- attività di consulenza oncologica IOV;
- attività di medico palliativista e terapia del dolore;
- attività prestata dall'Esperto Sanitario a supporto dell'Ente;

Nei costi per servizi, sono inoltre considerati:

- le prestazioni mediche in libera professione di medici curanti degli Ospiti, attività necessaria a garantire continuità del servizio medico;
- le spese per le attività riabilitative supportate dagli Educatori; l'importo previsto è stato determinato sulla base delle attività che sono state proposte in programmazione del corso dell'anno;

- il servizio informatico che comprende il costo relativo alle attività pianificate dal settore per il 2026. In particolare, su questa voce di costo viene registrata l'assistenza sistemistica svolta dalla ditta incaricata, il servizio svolto per la gestione della cartella socio-sanitaria informatizzata in fase di implementazione ed estensione, il servizio svolto per la gestione del sito web e della posta elettronica, oltre all'assistenza ai vari gestionali dell'Ente;
- i servizi religiosi, riguarda la convenzione in corso con la Curia Vescovile di Padova;
- il servizio di parrucchiera e pedicure, l'importo indicato è stato stimato con riferimento all'andamento annuale 2025.

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Servizio di ristorazione in appalto	1.852.754,90	1.955.786,98
B7	Servizio assistenziale Bolis in appalto	2.835.381,32	2.853.337,81
B7	Altri servizi appaltati	18.000,00	12.000,00
B7	Spese per trasporti anziani	0	
B7	Servizi di vigilanza nott.	4.200,00	5.000,00
B7	Servizi amministrativi (archivio storico - deposito)	8.000,00	8.000,00
B7	Prestazioni medico competente	25.500,00	25.500,00
B7	Spese per visite fiscali	0	0
B7	Prestazioni specialistiche ambulatoriali	0	0

Per il Servizio di ristorazione in appalto, la stima è stata effettuata in base al contratto di appalto vigente, di cui alla Determina Dirigenziale n. 144 del 12/05/2023, rapportato alle presenze programmate per il 2026 e tenuto conto del costo del personale per la sostituzione di dipendenti "in distacco" cessati, nonché dell'aggiornamento ISTAT nonché all'avvio del progetto della disfagia.

L'importo indicato per il Servizio di diretta assistenza all'Ospite con la Cooperativa Lunazzurra è calcolato sulla scorta dell'appalto in corso di svolgimento per la gestione del Centro Servizi G. A. Bolis aggiudicato con Determina 114 del 26/03/2021 e decorrente dal 01/07/2021.

Figurano, inoltre, i costi per i servizi:

- di vigilanza notturna del fabbricato del Centro Diurno Gidoni;
- di deposito archivio storico dell'Ente;
- di "medico competente".

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Spese per cons. fiscali e amministrative	22.000,00	22.000,00
B7	Spese per consulenze D.lgs 81/08	15.000,00	21.000,00
B7	Spese legali e notarili	20.000,00	20.000,00
B7	Consulenze tecniche	25.000,00	32.980,00

Per quanto riguarda i costi per le necessarie consulenze fiscali e amministrative, l'importo è stato determinato sulla base dei costi sostenuti nel 2025, che si ripeteranno anche per il 2026.

Nella voce "*Spese per consulenze D. Lgs 81/2008*" e "*consulenze tecniche*" sono comprese quelle di natura tecnica, relative agli obblighi previsti dalla predetta norma e sono stimate sulla base dell'andamento annuale, nonché i costi relativi agli incarichi necessari alle revisioni periodiche dei DVR dell'Ente, agli adeguamenti in materia di antincendio, i costi del professionista esperto in HACCP per la fase relativa alla somministrazione del vitto a supporto dell'O.S.A., quelli per

l'incarico di DPO, figura esterna all'Ente (GDPR), quelli relativi alla consulenza di supporto alle procedure di gara e quelli relativi agli incarichi tecnici.

Le spese legali e notarili comprendono i costi per l'assistenza legale giudiziale/stragiudiziale nei confronti di ospiti/utenti e dipendenti; la stima è stata determinata sulla base delle controversie attualmente in atto.

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Spese per analisi, prove e laboratorio	33.000,00	33.000,00
B7	Servizio smaltimento rifiuti speciali	30.000,00	30.000,00
B7	Spese per pubblicazioni gare e appalti	2.000,00	2.000,00
B7	Spese viaggi	500,00	500,00

Per le spese di analisi, prove e laboratorio, previste dalla normativa vigente in materia sanitaria, nonché quelle igienico sanitarie previste dal piano HACCP. Inoltre, la previsione per le spese di pubblicazione di gare e appalti è stata quantificata considerando gli affidamenti programmati nel 2026.

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Spese per fornitura energia elettrica	730.000,00	700.000,00
B7	Spese telefoniche	60.000,00	60.000,00
B7	Gas e riscaldamento	520.000,00	500.000,00
B7	Fornitura acqua	205.000,00	200.000,00

La previsione di spesa è stata effettuata tenendo degli incrementi derivanti dall'aumento dei costi delle materie prime, dei probabili adeguamenti dei prezzi energetici.

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Spese postali e di affrancatura	4.000,00	2.500,00
B7	Spese servizi bancari tesoreria	5.000,00	5.000,00
B7	Manutenzione fabbricati strumentali	90.000,00	103.000,00
B7	Manutenzione impianti	250.000,00	194.000,00
B7	Manutenzione attrezzature	73.000,00	68.000,00
B7	Manutenzione automezzi	20.000,00	20.000,00
B7	Altre manutenzioni	20.500,00	15.000,00
B7	Canoni di manutenzione periodica	210.000,00	220.000,00
B7	Canoni di manutenzione periodica software	100.000,00	109.344,45

Le voci di costo maggiormente significative riguardano le manutenzioni gestite dall'Ufficio Tecnico e le previsioni sono state calcolate secondo le attività programmate dallo stesso e pianificate nel Piano degli Investimenti 2026-2028 sez. B.

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Compenso componenti Nucleo Valutazione	4.000,00	5.000,00
B7	Compenso Comitato Etico e C.T.S.	7.500,00	7.500,00
B7	Contributi prev. co.co.co. e occasionali	1.000,00	1.000,00
B7	Compensi ai Revisori dei Conti	22.000,00	22.000,00
B7	Compensi lavori occasionali e co.co.co.	10.000,00	5.000,00
B7	Compensi per prestazioni professionali	0	30.940,00
B7	Rimborsi a piè di lista del personale	500,00	500,00
B7	Indennità agli Amministratori	51.901,32	51.901,32
B7	Indenn. commissioni	3.000,00	3.000,00
B7	Formazione del personale dip.te ed assimilati	30.000,00	35.000,00
B7	Provvigioni lavoro interinali	15.000,00	20.000,00

L'importo relativo al *“Compenso componenti Nucleo di Valutazione”*, *“Comitato Etico e CTS”* e *“Revisori dei Conti”* è stato calcolato sulla base degli incarichi in essere; i *“Rimborsi a piè di lista del personale”* si riferiscono ad eventuali rimborsi (indennità kilomtrica e altre spese del personale).

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Assicurazione fabbricati strumentali	20.000,00	40.000,00
B7	Assicurazioni incendio e furto	3.000,00	8.340,00
B7	Assicurazione RCA	12.000,00	11.000,00
B7	Assicurazione RC	50.000,00	66.000,00
B7	Altre assicurazioni	18.000,00	17.500,00

Gli importi si riferiscono ai premi di assicurazione già anticipati nel mese di dicembre 2025 di competenza del 2026 con riferimento ai contratti in essere.

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Altre spese per servizi vari	20.000,00	26.000,00
B7	Servizio di comunicazione e marketing	15.000,00	15.000,00
B7	Spese per servizi non di competenza	0	10.000,00
B7	Servizio autista VBP	32.000,00	32.000,00
B7	Acquisto servizi progetto CNR	60.000,00	60.000,00

Il conto *“Altre spese diverse per servizi vari”* comprende tra gli altri, il pagamento della quota associativa annuale a U.R.I.P.A. e a SeniorNet (network tra i servizi rivolti alla popolazione anziana della Regione veneto e del Friuli Venezia Giulia, l'inserzione dei dati dell'Ente negli elenchi telefonici e il compenso del professionista incaricato della comunicazione istituzionale dell'Ente. La stima è stata effettuata sulla base dei preconsuntivi degli anni precedenti.

Attività non caratteristica**€ 547.500,00**

		BEAP 2025	BEAP 2026
B7	Costi per servizi attività non caratteristica	698.146,71	547.500,00
B7	Acquisti per servizi att. non caratt.	25.000,00	25.000,00
B7	Spese condominiali	40.000,00	40.000,00
B7	Manutenzione automezzi promiscui	4.000,00	4.000,00
B7	Manutenzione Fabbricati del patrimonio	299.747,00	168.500,00
B7	Spese legali e cons.varie patr.	15.000,00	15.000,00
B7	Assicurazioni incendio patr.	9.038,76	16.000,00
B7	Assicurazioni automezzi prom.	5.360,95	6.000,00
B7	Spese per servizi att. non caratt. non di competenza	0	0
B7	Progetto FESR 2021/27 residenzialità leggera	300.000,00	273.000,00

Questa sezione di costo comprende:

- la spesa per la manutenzione del patrimonio, stimata come da Piano degli Investimenti 2026-2028 oltre ad eventuali interventi di manutenzione ordinaria sui fabbricati da reddito per l'anno 2026;
- le spese condominiali a carico della proprietà, stimate dall'Ufficio Tecnico;
- i premi di assicurazione del patrimonio da reddito di competenza dell'esercizio 2026 (polizze incendio e furto), che sono stati già anticipati nello scorso mese di dicembre 2025;
- le spese legali di natura patrimoniale che afferiscono alle vertenze in corso.

B8 – Costi per godimento beni di terzi**€ 25.000,00**

		BEAP 2025	BEAP 2026
B8	Costi per godimento beni di terzi	30.000,00	25.000,00
B8	Canoni di noleggio	30.000,00	25.000,00
B8	Spese godimento beni di terzi anni prec.	0	0

La voce di costo comprende i canoni di noleggio dei fotocopiatori di tutte le sedi, secondo il contratto sottoscritto per il quinquennio 2026-2030.

B9 - Costi del personale**€ 13.312.728,91**

		BEAP 2025	BEAP 2026
B9	Costi del personale	12.622.758,92	13.312.728,91
B9A)	Stipendi personale dipendente	8.194.247,78	8.646.970,94
B9A)	Costo personale lavoro interinale	140.051,00	211.150,00
B9A)	Fondo produttività	1.266.128,87	1.247.823,77
B9B)	Contributi previdenziali INPS	2.308.241,00	2.369.928,19
B9B)	Contributi INAIL personale dipendente	119.118,32	123.185,13
B9C)	Contributi INADEL (TRF/TFS)	359.995,18	375.769,60
B9C)	Contributi v/altri Enti Previdenziali	6.657,60	6.657,60

B9D)	IRAP metodo retributivo	41.687,04	43.213,29
B9E)	Altri costi del personale	186.632,13	260.830,39
B9E)	Costi del personale non di competenza	0	0

I criteri adottati per la redazione della previsione dei costi del personale per l'anno 2026, sono i seguenti.

COSTI RETRIBUZIONI

Considerato che, in data 3.11.2025, è stata sottoscritta l'ipotesi di rinnovo del C.C.N.L. delle Funzioni Locali per il triennio 2022- 2024 per il personale del comparto, la previsione è stata formulata sulla base dei valori delle voci fisse contrattuali a regime previste dal nuovo contratto, e sulla stima dei valori delle voci variabili riscontrati a consuntivo, rapportate alla dotazione organica prevista per il corrente anno. La firma definitiva interverrà presumibilmente nel primo trimestre 2026.

Il contratto 2022-2024 una volta firmato, risulterebbe comunque già scaduto, pertanto alla previsione è stato aggiunto un accantonamento per gli incrementi derivanti dal futuro CCNL, per una percentuale pari al 2,16%.

Tale accantonamento deve ritenersi minimo, in quanto per il triennio 2025-2027, l'art. 1 comma 128 della Legge di Bilancio 2025 ha previsto per il comparto Funzioni Locali le percentuali da applicare e quantificate nel 1,8 % per ciascuno dei tre anni. Pertanto per il 2026, l'accantonamento dovrebbe essere pari al 3,60 % a cui va detratto l'1% dell'Indennità di Vacanza contrattuale già in godimento.

Con riferimento all'Indennità di Vacanza Contrattuale, nelle more della definizione del CCNL, la stessa continua ad essere corrisposta con le modalità previste dall'art. 1 comma 128 della legge 207/2024. Tali valori andranno rideterminati al momento dell'entrata in vigore del nuovo CCNL, sulla base dei nuovi stipendi.

Si ricorda inoltre che CCNL Funzioni Locali del 16.11.2022 ha introdotto una nuova classificazione del personale, che prevede l'inserimento di alcune figure professionali (infermieri, educatori, fisioterapisti, logopedisti) nell'Area dei Funzionari e delle Elevate Qualificazioni. Chiaramente, il diverso inquadramento dei dipendenti, completato nel corso del 2025, incide sul costo del personale.

Per la dirigenza, in data 11.11.2025 è stata sottoscritta l'ipotesi di rinnovo del CCNL 2022-2024. La previsione dei costi per il 2026 è stata adeguata al nuovo trattamento economico, mentre le voci accessorie confluiscono nel Fondo delle risorse decentrate per l'area dirigenziale, come costituito con D.C. 64/2025.

Considerato, inoltre, che il contratto è già scaduto, è stato calcolato un accantonamento con un tasso simile a quello del personale del comparto, visto che, al momento, non esistono indicazioni di sorta.

Altri costi previsti sono quelli relativi all'IRAP, e all'impiego di personale "somministrato" per le figure assistenziali (OSS e Infermieri).

Dal 2022 è entrato in vigore l'Assegno Unico Universale che sostituisce l'Assegno Nucleo Familiare e le detrazioni per carichi di famiglia, oltre ad altri istituti rivolti al sostegno delle famiglie, che viene erogato direttamente dall'Inps. Per tale motivo è stato considerato nel calcolo delle retribuzioni solo per i casi in cui è coinvolto il datore di lavoro.

DOTAZIONE ORGANICA PROGRAMMATA

La Direzione, unitamente ai Responsabili degli Uffici e Servizi, ha determinato i profili professionali che si prevedono necessari per garantire l'erogazione e la gestione dei vari servizi di AltaVita nell'anno 2026 stabilendo una dotazione di n. 339,02 unità/anno di lavoratori dipendenti, tenuto conto del personale a tempo parziale e di quello che svolgerà il servizio per una parte dell'anno.

Sono previste, inoltre, n. 4 unità medie annue, di cui tre Operatori sociosanitari e un Infermiere, assunte tramite agenzia interinale, tenuto conto della difficoltà di reperire personale dipendente con tale profilo.

Le dotazioni dei vari servizi sono sinteticamente descritte di seguito.

- Servizi amministrativi: la previsione è di 28,36 unità/anno;
- Servizio assistenziale autosufficienti: è stato calcolato il costo del coordinatore della residenza e altre figure di staff (1,49 unità/anno);
- Servizio assistenziale non autosufficienti: sono state previste 282,17 unità/anno di personale di reparto nel 2026, suddivise tra le residenze Rose, Mimose, Fiordalisi e Tulipani, C.S. Bolis e Centri diurni.

Per quanto riguarda il personale medico la dotazione rimane sostanzialmente invariata rispetto al 2025. Nel corso degli ultimi anni l'Ente, infatti, si è avvalso di personale medico con contratto in libera professione, per integrare il Servizio Medico e garantire la presenza durante l'arco della giornata, mentre il turno notturno è stato eliminato dal 17.12.2020.

Si ricorda che, presso C.S. Bolis e i Centri diurni, il servizio infermieristico, assistenziale e gli operatori d'appoggio ai servizi istituzionali sono appaltati. Sono forniti, direttamente da AltaVita con personale proprio, le prestazioni dei Medici, dei Coordinatori Infermieristici e dei "Professionals" (Assistente sociale, Collaboratore attività motorie, Psicologo, Logopedista, FKT).

- Servizi Tecnici ed Economali: sono previste n. 27 unità/anno tra servizi generali, addetti ai servizi di portineria, manutenzione, ristorazione, guardaroba.

Per la gestione del personale sono confermate le modalità operative in uso.

B10 – Ammortamenti e svalutazioni

€ 1.084.108,78

		BEAP 2025	BEAP 2026
B10A)	Ammortamento immobilizzazioni immateriali	18.989,99	15.897,52
B10A)	Amm.to licenza d'uso soft. a tempo ind.	16.671,95	13.245,81
B10A)	Amm.to licenza d'uso soft. a tempo det.	2.318,04	2.651,71
B10B)	Ammortamento immobilizzazioni materiali	989.520,08	1.066.211,26
B10B)	Amm.to fabbricato strumentale	627.980,04	627.531,47
B10B)	Amm.to impianti generici	154.372,89	198.450,26
B10B)	Amm.to impianti specifici	10.468,79	7.365,65
B10B)	Amm.to macchinari	3.290,82	2.864,50
B10B)	Amm.to attrezzature varie	16.804,70	19.217,59
B10B)	Amm.to attrezzature sanitarie	25.649,10	32.187,37
B10B)	Amm.to mobili e arredi	71.593,68	67.297,73
B10B)	Amm.to mobili e arredi Casa Vacanze P. Piaggi	3.405,65	567,13
B10B)	Amm.to macchine ordinarie d'ufficio	0	0
B10B)	Amm.to macchine d'ufficio elettroniche	25.711,93	40.655,35
B10B)	Amm.to automezzi	2.500,00	5.725,00
B10B)	Amm.to automezzi trasporto anziani	46.242,48	61.999,21
B10)	Amm.to altri beni materiali	1.500,00	2.350,00

Gli ammortamenti riferiti alle immobilizzazioni immateriali e materiali sono stimati in € 1.082.108,78 (immateriali € 15.897,52- materiali € 1.066.211,26) e tengono conto delle informazioni contenute nella relazione sul Piano Triennale degli Investimenti 2026-2028.

Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide: per l'esercizio 2026 sono stati previsti accantonamenti per perdite su crediti per rette e fitti attivi del patrimonio per € 2.000,00.

B14 – Oneri diversi di gestione **€ 490.800,00**

Attività caratteristica **€ 194.300,00**

		BEAP 2025	BEAP 2026
B14	Oneri diversi di gestione attività caratteristica	169.300,00	194.300,00
	Imposte di bollo	1.000,00	1.000,00
	Tasse di circolazione automezzi	2.000,00	2.000,00
	Tassa sui rifiuti Centri Servizi	120.000,00	145.000,00
	Tributi locali	0	0
	IMU Centro Servizi (CRIC - Piaggi – conv. Gidoni)	23.000,00	23.000,00
	Tassa di concessione governativa	0	0
	Imposta di registro Centri Servizi	1.000,00	1.000,00
	Imposte ipotecarie e catastali centri servizi	500,00	500,00
	Altre imposte e tasse Centri Servizi	5.000,00	4.000,00
	Contributi ad associazioni sindacali di categoria	2.800,00	3.800,00
	Abbonamenti riviste, giornali	12.000,00	12.000,00
	Spese varie	2.000,00	2.000,00
	Perdite su crediti non commerciali	0	0
	Multe e ammende	0	0
	Erogazioni liberali	0	0
	Oneri diversi di gestione non di competenza	0	0

La voce comprende l'IMU, il costo per lo smaltimento rifiuti, l'acquisto di giornali e riviste, bandi di gara, tasse di circolazione automezzi, in linea con i costi sostenuti nel 2025.

Attività non caratteristica **€ 296.500,00**

		BEAP 2025	BEAP 2026
B14	Oneri diversi di gestione attività non caratteristica	286.500,00	296.500,00
	Acquisti per oneri di gestione attività non caratteristica	0	0
	IMU patr.	264.000,00	274.000,00
	Tributi Locali patr.	7.000,00	7.000,00
	Imposta di registro Patr.	500,00	500,00
	Altri oneri diversi di gestione	15.000,00	15.000,00
	Oneri div. di gest. att. non caratt. non di comp.	0	0

La voce di costo comprende:

- l'IMU sul patrimonio da reddito: l'importo è stimato tenuto conto del patrimonio dell'Ente;
- tributi locali patrimoniali: riguardano i tributi consortili, per la parte a carico dell'Ente, corrisposti sulle proprietà in alcuni comuni della Provincia;
- le spese per la registrazione dei contratti di locazione a carico dell'Ente.

B16 - Proventi finanziari

€ 0

		BEAP 2025	BEAP 2026
RIGO 16	ALTRI PROV. FIN. DIVERSI DAI PRECEDENTI	0	0
	Interessi attivi su conto corrente	0	0
	Interessi su altri crediti	0	0
	Arrotondamenti attivi	0	0

La voce "interessi su altri crediti" riguarda gli interessi attivi dovuti dal personale dipendente sui prestiti concessi dall'Ente (Fondo di rotazione).

B17 – Interessi e altri oneri finanziari

€ 0

		BEAP 2025	BEAP 2026
RIGO 17	INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	0	0
	Interessi pass. su debiti verso banche	0	0
	Arrotondamenti passivi	0	0

C19 – Svalutazioni

€ 20.000,00

		BEAP 2025	BEAP 2026
RIGO 19	SVALUTAZIONI	60.000,00	20.000,00
	Svalutazioni di partecipazioni	60.000,00	20.000,00

La previsione 2026 riguarda la "perdita in corso di formazione" anno 2026 della partecipata Salvagnini Srl, in previsione della totale cessione della partecipazione entro i primi mesi del 2026.

RIGO 21) Oneri

€ 0,00

		BEAP 2025	BEAP 2026
RIGO2 2	Oneri straordinari	0	0
	Altri oneri straordinari	0	0

RIGO 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

€ 612.400,00

		BEAP 2025	BEAP 2026
RIGO2 2	Imposte sul reddito di esercizio correnti, differite e anticipate attività caratteristica	612.400,00	612.400,00
	IRES sui redditi	0	0
	IRAP non retributivo	460.000,00	460.000,00
	Imposte esercizi precedenti	0	0

RIGO2 2	Imposte sul reddito di esercizio correnti, differite e anticipate attività non caratteristica	152.400,00	152.400,00
	IRES patr.	152.400,00	152.400,00

La previsione 2026 riguarda l'IRES (imposta sui redditi dei fabbricati e terreni) e l'I.R.A.P. calcolata con il criterio misto.

IRES € 152.400,00

IRAP € 460.000,00

La previsione delle imposte a carico dell'esercizio in corso è calcolata in base alla vigente normativa fiscale ed in base ai dati noti ad oggi.

Dal **Conto Economico** si rileva un risultato complessivo pari a 0.

Gli ammortamenti sterilizzabili ai sensi dell'art. 21 co. 2 dell'allegato A alla DGRV 725/2023 ammontano a € 557.474,17 e non vengono utilizzati.

Si evince pertanto che il bilancio risulta in pareggio.

Si rimette la presente relazione al Consiglio di Amministrazione e al Collegio dei Revisori per gli atti di loro competenza.

Referente istruttoria IL SEGRETARIO/DIRETTORE GENERALE <i>Dott.ssa Adelaide Biondaro</i>	IL PRESIDENTE <i>Dott. Stefano Bellon</i>
--	--

Allegato al documento di programmazione economico finanziaria di durata triennale e alla relazione del patrimonio e piano di valorizzazione. Criteri adottati per BEAP 2026-2028

Con riferimento ai criteri adottati per la programmazione triennale 2026-2028, si precisa quanto segue:

- a) alla voce “*Ricavi delle vendite e delle prestazioni*” è stato previsto l’adeguamento delle tariffe di ospitalità del 2,1%, rispetto all’esercizio 2026, per gli anni 2027-2028;
- b) alla voce “*Altri Ricavi e Proventi*” dell’attività caratteristica si precisa quanto segue:
- per il corrispettivo derivante dal contratto in corso con l’Azienda Ospedaliera di Padova per il C.R.I.C., viene previsto l’adeguamento ISTAT, mentre per quanto riguarda i rimborsi delle spese condominiali dello stesso C.R.I.C. e i rimborsi relativi alla Convenzione con l’Università degli Studi di Padova e l’Azienda Ospedale per l’utilizzo degli spazi del Centro Diurno Gidoni, come da D.C. n. 55 del 19/12/2022;
 - per il “*Corrispettivo attività Casa Vacanze al Carmine complesso Pensionato Piaggi*” viene rideterminato il canone come previsto dal rinnovo del contratto approvato con DC n. 12 del 7/4/2025;
- c) alla voce “*Altri Ricavi e Proventi*” dell’attività non caratteristica è previsto l’adeguamento ISTAT dei canoni di locazione, rispetto all’esercizio 2026, per gli anni 2027-2028;
- d) la voce di costo B6 “*Costi della produzione per materie prime, sussidiarie e di consumo*” viene previsto un adeguamento prezzi dell’1% legato al presunto rincaro dei prezzi delle materie prime per gli anni 2027 e 2028;
- e) la voce di costo B7 “*Costi della produzione per servizi*” viene previsto un adeguamento prezzi per i servizi oggetto di appalti sottosoglia dell’1% per gli anni 2027 e 2028;
- f) costi del personale 2027 e 2028: si prevede la dotazione organica necessaria a garantire gli standard organizzativi dell’Ente secondo i posti letto occupati. Vengono inoltre previsti gli adeguamenti contrattuali stimati per il personale del comparto e per quello dirigenziale pari all’1,5% per gli anni 2027 e 2028.

IL PRESIDENTE
Dott. Stefano Bellon

IL SEGRETARIO/DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Adelaide Biondaro

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AGLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE EX ART.9 DELLE DISPOSIZIONI ESECUTIVE DELL'ART.8 DELLA L.R. 23.01.2012 N.43, ART.9 ALLEGATO A) ALLA DGRV N.725 DEL 22.06.2023

Il Collegio dei Revisori, riferendosi agli atti di programmazione, di cui all'articolo 4 della DGRV 725/2023, ha esaminato i seguenti documenti:

- bilancio economico annuale di previsione anno 2026 (A2);
- documento di programmazione economico – finanziaria per il triennio 2026–2028 e relativi criteri di redazione in allegato (A3);
- relazione su patrimonio e piano di valorizzazione del patrimonio;
- rendiconto finanziario programmatico triennale 2026–2028 (A10);
- piano degli investimenti triennale 2026–2028 (A9);
- relazione del patrimonio e piano di valorizzazione redatta dal dirigente tecnico;
- relazione del presidente del Consiglio di Amministrazione al bilancio economico annuale di previsione 2026.

I Revisori attestano che la documentazione è stata regolarmente trasmessa dall'Ente ed è stata redatta in conformità alle linee guida emanate dal Consiglio Regionale a dicembre 2012 "Linee guida per il controllo interno delle IPAB" e più precisamente che il bilancio economico annuale di previsione dell'esercizio 2026 è redatto in conformità all'allegato A della DGRV 725 del 22 giugno 2023. Dalle verifiche effettuate, emerge inoltre che il documento di programmazione economico – finanziaria di durata triennale è redatto in conformità a quanto stabilito dalla normativa regionale e che la relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione fornisce le informazioni richieste dall'art.8 dell'allegato "A" al DGRV 725/2023.

Il Collegio dei Revisori dei Conti, con riferimento ai documenti presentati dagli uffici, ha conferito con il responsabile amministrativo al fine di acquisire ulteriori elementi informativi a riguardo del bilancio di previsione. Sono state fornite tutte le informazioni richieste. Il Collegio, accertato in via preliminare che il Bilancio è stato predisposto su schema conforme al modello previsto dalla normativa vigente, passa all'analisi delle voci che compongono il bilancio stesso, che si riassume come segue:

lettera	descrizione	importo
A)	valore della produzione	€ 27.738.321
B)	costi della produzione	€ 27.105.921
	differenza (A – B)	€ 632.400
C)	proventi ed oneri finanziari	€ 0
D)	rettifiche	€ 20.000
	risultato prima delle imposte	€ 612.400
	imposte sul reddito d'esercizio	€ 612.400
	utile / perdita d'esercizio	€ 0

Il Collegio richiede ed esamina i documenti che sono stati utilizzati dagli uffici per pervenire alla formazione delle previsioni dei conti di bilancio.

Nel corso della propria attività, è stata verificata dal Collegio l'attendibilità delle voci di

previsione confrontandole con quelle del bilancio di previsione dell'anno precedente, approvato con DC n.9 del 24.02.2025. Il Collegio esamina l'attendibilità dei valori iscritti nei vari conti sulla base della documentazione e degli elementi conoscitivi forniti dall'Ente. Le voci di maggior rilievo sono costituite dai ricavi derivanti dalle rette di ospitalità, dalle impegnative regionali socio-sanitarie, dai ricavi dei centri diurni, dai rimborsi ULSS per prestazioni sanitarie e dai canoni di locazione. Il Collegio dei Revisori constata che il bilancio economico annuale di previsione 2026 è stato redatto secondo un criterio di tipo programmatico e probabilistico. Infatti, le stime sono state effettuate tenuto conto del principio della continuità aziendale, prospettando un tasso di occupazione in aumento rispetto a quello del 2025. Per quanto riguarda il valore della produzione, il Collegio ha verificato l'attendibilità e acquisito ogni elemento utile per le seguenti voci: ricavi per rette ospiti, ricavi per rette utenti dei centri diurni, impegnative regionali di residenzialità e semi-residenzialità.

centro di ricavo	importo
ricavi da rette fatturate agli ospiti	€ 14.362.779
quote sanitarie complessive	€ 8.961.608
ricavi centri diurni	€ 782.671
TOTALE	€ 24.107.059

I ricavi per rette ospiti, per i quali vi è un massimo di 490 posti autorizzati, sono stati quantificati con un criterio probabilistico sulla base dell'andamento registrato nei precedenti esercizi così come per il Pensionato Piaggi, residenza per autosufficienti, per i quali vi è una capienza massima di 60 posti letto. Per le impegnative di residenzialità è stata fatta una previsione di n. 438 impegnative assegnate. Per le rette fatturate agli ospiti e agli utenti dei Centri Diurni, il Consiglio di Amministrazione con DC n. 67 del 10/12/2025 ha previsto un aumento, a partire dal 01.01.2026, pari al 4%. Per i due centri diurni si sono stimati occupati tutti i posti disponibili su 6 giorni settimanali. Tra gli altri ricavi, per significatività si evidenziano:

centro di ricavo	importo
rimborsi ULSS	€ 671.385
rimborsi CRIC e GIDONI	€ 180.000
rimborsi vari	€ 300.000

Il rimborso delle prestazioni sanitarie per tutti i centri servizi dell'Ente è stato stimato sulla base delle presenze degli ospiti previste per l'anno 2026 e tenuto conto dell'accordo contrattuale vigente con l'ULSS 6 Euganea, adeguato ai sensi della DGRV n.465/2024. I rimborsi per il Centro di Ricerca per l'Invecchiamento Cerebrale è quello stimato sulla base delle interlocuzioni con l'Azienda Ospedaliera. I relativi oneri accessori sono stati stimati dall'ufficio tecnico e afferiscono ai rimborsi dei costi da ribaltare. Sono iscritti inoltre anche i rimborsi degli oneri accessori a carico dell'Università degli Studi di Padova e l'Azienda Ospedaliera a seguito della sottoscrizione della Convenzione e del contratto di comodato per l'utilizzo degli spazi del Centro Diurno Casa Famiglia Gidoni. Nella voce rimborsi vari sono ricompresi i rimborsi per i servizi a pagamento in aggiunta alla retta di ospitalità quali servizi di lavanderia, trasporto e pratiche amministrative. Tra gli altri ricavi si evidenziano anche ricavi non caratteristici derivanti da affitti di fabbricati non strumentali per 1.422.536,73 euro.

Per quanto attiene alle voci indicate tra i costi, il Collegio dei Revisori si è soffermato su quelle di particolare entità, relative ai costi del personale, ai servizi esternalizzati, alla fornitura di energia elettrica, acqua, gas per il riscaldamento e polizze assicurative, nonché alle spese telefoniche.

centro di costo	importo
acquisto materie prime e merci	€ 770.000
costi per servizi	€ 11.411.783
godimento beni di terzi	€ 25.000
costi del personale	€ 13.312.728
ammortamenti	€ 1.084.109
accantonamenti	€ 11.5000
oneri diversi di gestione	€ 490.800
TOTALE	€ 27.105.921

Tra i costi per materie prime e merci la voce più significativa è riconducibile all'acquisto di presidi sanitari e materiali di consumo per la cui valutazione si è tenuto conto dell'aumento stimato dovuto all'inflazione. Tra i costi per servizi i più significativi, 4.440.819 euro, sono i servizi assistenziali appaltati e l'incidenza è stimata sulla base dei contratti in essere; i servizi di pulizia per 142.862 euro, valutati in base al contratto in essere, il servizio di lavanderia, 851.337 euro, stimato in base al contratto in essere calibrato sui tassi di occupazione previsti e il servizio di ristorazione, 1.955.786 euro, stimato sulla base del contratto di appalto in essere e rapportato sempre alle presenze previste. Le spese per consumi di energia elettrica sono previste per 700.000 euro, quelle per gas 500.000 euro e 200.000 euro per la fornitura d'acqua. Le spese per manutenzioni, nel loro complesso, comprese quelle già contrattualizzate, sono preventivate per 729.300 euro e sono proporzionate rispetto agli interventi previsti per il mantenimento del patrimonio strumentale. Le spese per assicurazioni sono stimate in 142.800 euro. Le spese per servizi non rientranti nell'area caratteristica quali manutenzioni del patrimonio e progetto residenzialità leggera sono stimati in 441.500 euro.

La valutazione di costi relativi al personale è formulata sulla base dello stipendio tabellare e la stima delle voci variabili considerando i valori espressi dai consuntivi degli anni precedenti. È stato inoltre previsto un accantonamento per il futuro aumento contrattuale, essendo quello attuale già scaduto. Le risorse previste da impiegare saranno complessivamente 339,02 unità più 4,00 unità/anno tramite contratti di somministrazione lavoro. La dotazione dei vari servizi sarà così suddivisa: amministrazione n. 28,36 unità/anno; servizi assistenziali n. 283,66 unità/anno e servizi tecnici ed economici n.27 unità/anno.

L'organo di revisione,

RITENUTO CHE

- il bilancio annuale di previsione è stato redatto in conformità al dettato normativo della DGRV n.725/2023 e contiene le previsioni di ricavi e costi formulate nel rispetto del principio della competenza economica;



- il bilancio economico di previsione 2026 - 2028 evidenzia un pareggio di gestione, non utilizzando la sterilizzazione degli ammortamenti;
- il documento di programmazione economico-finanziaria di durata triennale è stato redatto in conformità all'allegato 3 della DGRV 725/2023 e contiene le previsioni di ricavi e costi formulati in base al principio della competenza economica e i risultati sono in linea con gli effetti economici e finanziari derivanti dall'attuazione delle linee strategiche adottate dal Consiglio di Amministrazione e si basano sulle previsioni probabilistiche illustrate in apposito allegato relativo ai criteri di redazione BEAP 2026-2028;
- il rendiconto finanziario programmatico triennale è stato redatto in conformità all'allegato 10 della DGRV 725/2023 e rappresenta con una ragionevole approssimazione il flusso finanziario di liquidità del triennio;
- il piano degli investimenti triennale, così come la relazione del patrimonio ed il piano di valorizzazione siano redatti nel rispetto della modulistica prevista e contengano i richiami d'informativa sugli interventi di riqualificazione ed i relativi riflessi contabili;
- la relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione fornisce indicazioni esaustive a riguardo della formulazione delle previsioni economiche;

ESPRIME

parere favorevole, per l'equilibrio economico e finanziario dei conti prospettati, agli atti di programmazione per gli anni 2026 - 2028, ovvero sulla proposta di bilancio economico annuale di previsione 2026, sul documento di programmazione economico finanziaria 2026 - 2028, sul rendiconto finanziario triennale, sul piano triennale degli investimenti e sulla relazione al patrimonio ed al piano di valorizzazione.

Padova, 19 dicembre 2025

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Dott. P. BELLUCO



Dott. F. GALLIO



Dott.ssa C. PEZZUTO



Allegato A3 - Documento di programmazione economico finanziaria di durata triennale	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e prestazioni	25.621.616	25.859.230	26.207.031
2) Incremento delle immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0
3) Contributi in conto esercizio	273.000	0	0
4) Contributi in conto capitale	63.740	73.669	73.858
5) Altri ricavi e proventi	1.779.965	1.746.565	1.768.165
6) Altre rettifiche costi della produzione	0	0	0
TOTALE - VALORE DELLA PRODUZIONE	27.738.321	27.679.464	28.049.055
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	770.000	761.460	772.920
7) Costi per servizi	11.411.784	11.161.734	11.277.618
8) Costi per godimento beni di terzi	25.000	25.250	25.500
9) Costi del personale	13.312.729	13.412.947	13.604.102
a) Salari e stipendi	10.133.145	10.285.006	10.446.973
b) Oneri sociali	2.875.541	2.904.296	2.933.051
c) Trattamento di fine rapporto	0	0	0
d) IRAP metodo retributivo	43.213	43.645	44.078
e) Altri costi	260.830	180.000	180.000
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.084.109	1.211.670	1.259.309
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	15.898	8.411	1.477
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.066.211	1.201.235	1.255.788
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide	2.000	2.024	2.044
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0
12) Accantonamenti per rischi	0	0	0
13) Accantonamenti diversi	11.500	0	0
14) Oneri diversi di gestione	490.800	494.003	497.206
TOTALE - COSTI DELLA PRODUZIONE	27.105.921	27.067.064	27.436.655
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	632.400	612.400	612.400
15) Proventi da partecipazione	0	0	0
16) Proventi finanziari	0	0	0
17) Interessi e altri oneri finanziari			
C) - RISULTATO DELL'AREA FINANZIARIA	0	0	0
18) Rivalutazioni	0	0	0
19) Svalutazioni	20.000	0	0
D) - RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-20.000	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	612.400	612.400	612.400
20) Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	-612.400	-612.400	-612.400
21) Utile (perdita) di esercizio	- 0	- 0	0

Rendiconto finanziario programmatico triennale	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0
Imposte sul reddito	612.400	612.400	612.400
Interessi passivi/(interessi attivi)	0	0	0
(Dividendi)			
(Plusvalenze)/minusvalenze da cessione di attività			
Utile (perdita) esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi e dividendi	612.400	612.400	612.400
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.084.109	1.211.670	1.259.309
Accantonamento ai fondi	272.330	180.000	180.000
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	20.000	0	0
<i>Altre rettifiche per elementi non monetari - Amm.ti Sterilizzabili DGRV 725/2023</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.988.839	2.004.070	2.051.709
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	449.667	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti vs fornitori	4.073	0	0
Decremento/(incremento) delle rimanenze e degli altri crediti	2.047	0	0
Incremento/(decremento) degli altri debiti e variazione del CCN	-378.442	7.976	7.956
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	0	0	0
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	-45.000	-45.000	-45.000
Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.021.184	1.967.046	2.014.665
Interessi incassati/(pagati)	0	0	0
(Imposte sul reddito pagate)	-573.320	-612.400	-612.400
Dividendi incassati			
(Utilizzo fondi)	-20.000	0	0
A - Liquidità generata (utilizzata) dalla gestione reddituale	1.427.864	1.354.646	1.402.265
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali)	-4.907.300	-2.252.694	-343.000
Prezzo di realizzo disinvestimenti immobilizzazioni materiali e immateriali			
(Investimenti in immobilizzazioni finanziarie)			
Prezzo di realizzo disinvestimenti immobilizzazioni finanziarie	1.753.786	0	0
(Investimenti in attività finanziarie non immobilizzate)			
Prezzo di realizzo disinvestimenti attività finanziarie non immobilizzate	0	0	0
B - Liquidità generata (utilizzata) dall'attività di investimento	-3.153.514	-2.252.694	-343.000
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento/(decremento) debiti a breve vs banche	133.338	-5	0
Accensione finanziamenti	866.662	1.000.000	0
(Rimborso finanziamenti)	0	-133.333	-133.333
Aumento/(diminuzione) mezzi propri - Ammortamenti Sterilizzabili DGRV 725/2023			
C - Liquidità generata (utilizzata) dall'attività di finanziamento	1.000.000	866.662	-133.333
D - Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	-725.650	-31.387	925.932
E - Disponibilità liquide inizio esercizio	6.328.330	5.602.680	5.571.293
<i>di cui depositi bancari e postali</i>	<i>6.325.330</i>	<i>5.599.680</i>	<i>5.568.293</i>
<i>di cui denaro e valori in cassa</i>	<i>3.000</i>	<i>3.000</i>	<i>3.000</i>
F - Disponibilità liquide fine esercizio (D+E)	5.602.680	5.571.293	6.497.225
<i>di cui depositi bancari e postali</i>	<i>5.599.680</i>	<i>5.568.293</i>	<i>6.494.225</i>
<i>di cui denaro e valori in cassa</i>	<i>3.000</i>	<i>3.000</i>	<i>3.000</i>

Piano degli investimenti triennale	% amm	Esercizio 2026		Esercizio 2027		Esercizio 2028	
B) Immobilizzazioni		investimenti netti	ammortamenti	investimenti netti	ammortamenti	investimenti netti	ammortamenti
<i>I) Immobilizzazioni immateriali</i>							
2) Diritti di brevetto e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno							
a) Licenza d'uso software a tempo indeterminato	33%	-	-	-	-	-	-
3) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili							
a) Licenza d'uso software a tempo determinato							
4) Altre immobilizzazioni immateriali							
a) Manutenzioni straordinarie beni di terzi							
5) Immobilizzazioni in corso e acconti							
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		-	-	-	-	-	-
<i>II) Immobilizzazioni materiali, con separata indicazione per ciascuna voce delle immobilizzazioni non strumentali</i>							
1) Terreni				-		-	
2) Fabbricati Strumentali (attività caratteristica)	3%	345.000,00	4.725,00	246.000,00	87.484,41	138.000,00	167.588,82
2) Fabbricati da reddito (attività non caratteristica)	*	118.500,00		257.200,00		314.300,00	
3) Impianti e macchinari							
a) Impianti generici	15%	654.100,00	49.057,50	298.400,00	120.495,00	190.000,00	157.125,00
b) Impianti specifici	15%	-	-		-		-
c) Macchinari	15%	-	-		-		-
4) Attrezzature							
a) Attrezzature varie	15%	54.000,00	4.050,00	-	8.100,00		8.100,00
b) Attrezzature sanitarie	15%	236.750,00	17.756,25	-	35.512,50		35.512,50
5) Beni mobili di pregio storico e artistico							
6) Altri beni							
a) Mobili e arredi	15%	55.000,00	4.125,00	-	8.250,00		8.250,00
b) Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%	-	-	-	-		-
c) Macchine d'ufficio elettroniche, elettromeccaniche e calcolatori	20%	205.450,00	20.545,00	-	41.090,00		41.090,00
d) Automezzi	25%	-	-	-	-		-
e) Automezzi trasporto anziani	25%	-	-	-	-		-
f) Autovetture	25%	-	-	-	-		-
g) Altri beni	10%	57.000,00	3.100,00	22.000,00	7.300,00	15.000,00	9.150,00
7) Immobilizzazioni in corso e acconti		3.300.000,00	-	1.686.294,00	-	-	
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		5.025.800,00	103.358,75	2.509.894,00	308.231,91	657.300,00	426.816,32
TOTALE INVESTIMENTI IN IMMOBILIZZAZIONI		5.025.800,00	103.358,75	2.509.894,00	308.231,91	657.300,00	426.816,32

ALLEGATO A4 Dgr n. 725/2023 del 22/6/2023

Investimenti finanziari alla data del 31/12/2025(*)				
N°.	Descrizione	Valore nominale	Valore di Bilancio	Scadenza
1	Partecipata Salvagnini Srl valore ultimo Bilancio approvato - quota socio I.R.A.		€ 1.742.286,00	

(*) dato stimato



**RELAZIONE SUL PATRIMONIO E PIANO DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE di
AltaVita-I.R.A. alla data del 31/12/2025
B.E.A.P. esercizio 2026**

Relazione

La presente relazione sul patrimonio e piano di valorizzazione viene redatta secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge Regionale 22/11/2012, n.43, dalla DGRV n. 780/2013, così come aggiornata con la DGRV n. 725 del 22/06/2023, nello specifico Allegato 4.

La relazione costituisce uno degli atti di programmazione previsti dalla normativa regionale sopra indicata, unitamente al documento di programmazione economico-finanziaria triennale, al rendiconto finanziario programmatico triennale e al piano degli investimenti triennale.

In riferimento alla valorizzazione del patrimonio immobiliare di AltaVita-IRA, si confermano i criteri di valutazione dello stato patrimoniale dei beni, conformi a quanto disposto dal Codice Civile, dai principi contabili nazionali formulati dall'OIC (Organismo Italiano di Contabilità), nonché dalle normative regionali vigenti (L.R. Veneto n. 43/2012, DGRV n. 780/2013 e DGRV n.725/2023).

Nel corso dell'anno 2025 non si sono verificate rilevanti variazioni rispetto al precedente Piano di Valorizzazione al 31/12/2024, non essendo state esperite aste pubbliche per alienazione di immobili. A tal riguardo, il procedimento per l'approvazione del nuovo piano delle alienazioni dell'Ente, finalizzato al finanziamento dell'adeguamento del Centro Servizi Beato Pellegrino, è stato avviato nel corso del 2025: il Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n. 11 del 17/03/2025 ha approvato gli indirizzi, con successiva Deliberazione n. 59 del 23/10/2025 ha approvato l'elenco degli immobili oggetto dell'istanza di autorizzazione da trasmettere alla Regione Veneto. Il procedimento è stato avviato con trasmissione dell'istanza in data 24/10/2025 (Prot. IRA n.6405).

Nel corso dell'anno 2025 sono intervenute alcune modeste variazioni dei canoni in seguito a nuove locazioni e all'applicazione dell'adeguamento ISTAT.

In riferimento all'immobile sito a Padova, via Fortin n.39 (Scheda 18F), l'Ente è tornato in possesso dell'unità tramite procedura del Tribunale di Padova alla data del 23.05.2024. In data 25.10.2024 è stato

pubblicato l'avviso di manifestazione di interesse per nuova locazione: l'offerta pervenuta è stata accolta con Delibera di Consiglio n. 17 del 05/05/2025. In data 28.05.2025 è stato sottoscritto un contratto di locazione commerciale a partire dal 01.10.2025, preceduto da comodato d'uso gratuito dal 01.06.2025 al 30.09.2025, periodo necessario per eseguire le attività di manutenzione finalizzate alla riqualificazione dell'unità commerciale.

Nelle schede dell'inventario sono riportati, sotto la voce "canoni di locazione", i valori dei canoni annui di locazione riferiti a ciascun immobile al 31/12/2025: si precisa che viene considerato il valore locativo dell'immobile riferito all'intero anno 2025, non l'importo dei canoni percepiti. L'importo complessivo delle rendite da locazione per l'anno 2025 ammonta ad € 1.499.930,00 circa *(da aggiornare con ultimi adeguamenti ISTAT dicembre 2025 – variazioni modeste)*.

Il valore complessivamente rideterminato nel presente Piano di Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare, a seguito delle variazioni intervenute nel corso dell'anno 2025, è pari ad € 48.360.120,31.

Si riportano in allegato i valori del patrimonio immobiliare di AltaVita – IRA alla data del 31/12/2025.

IL DIRIGENTE TECNICO
Arch. Simona Campedel



INVENTARIO DEI BENI MOBILI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO di AltaVita-I.R.A. aggiornamento ANNO 2025

Si richiama integralmente la relazione sulla revisione dell'inventario esistente, relativamente ai beni mobili di interesse storico e artistico di AltaVita-IRA al 31/12/2024, allegato alla Delibera di Consiglio n. 9 del 24/02/2025 (Allegato 8) e le schede relative, ricordando come tutti i beni mobili durevoli, ad eccezione dei beni mobili di facile consumo o di modico valore sono oggetto di inventariazione nel momento in cui entrano a far parte del patrimonio dell'Ente a seguito di acquisto, costruzione, donazione o altro.

VALORIZZAZIONE DEI BENI MOBILI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

Sono oggetto della presente revisione tutti i beni mobili di interesse storico e artistico registrati fino alla fine del 2025 di valore superiore ad € 500,00¹ (inferiore al valore di riferimento per i beni durevoli pari ad € 516,42).

I beni sono stati classificati in quattro sezioni distinte: Sez. 1 – Dipinti; Sez. 2 - Stampe antiche e mappe; Sez. 3 - Statuaria e suppellettili; Sez. 4 – Mobili di pregio.

I beni di interesse storico e artistico sono stati classificati e registrati ciascuno in una scheda sintetica, che distingue l'oggetto dell'inventario, specificando il loro stato di usura, il valore assegnato da precedente stima (se esistente) ed il nuovo valore stimato alla data di revisione ovvero il valore storico di acquisto laddove presente, la loro collocazione o il loro consegnatario.

Tutti i beni di interesse storico e artistico, sono dotati di una etichetta adesiva con il "numero d'inventario," che identifica esattamente il bene e quindi effettuata una registrazione di carico che riporta:

- la categoria del bene
- numero di scheda (progressivo)
- il numero di inventario
- l'autore (se conosciuto)
- la descrizione del bene
- l'ubicazione del bene (gli spostamenti del bene vengono riportati nell'inventario)
- la data di registrazione del carico (se rintracciabile)
- la data di scarico
- il valore d'inventario (se costo storico con i dati contenuti nella fattura d'acquisto*)

**) I beni mobili di interesse storico e artistico acquistati o pervenuti nelle disponibilità dell'Ente dall'01.01.14 vengono iscritti in inventario al loro costo di acquisto, al lordo dell'IVA, aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione o, nel caso di acquisizioni non onerose, secondo il loro valore di mercato stimato alla data dello stato patrimoniale iniziale, come indicato dalla del DGR 780 del 21.05.13.*

¹ Salvo il suppellettile di cui alla Scheda 311 Sez. 3, per il quale è stato inserito valore simbolico di € 100,00 (oggetto da restaurare).



AltaVita

ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA
IRA

Nei casi in cui è stato possibile risalire ad ulteriori elementi di conoscenza o storici, utili a formare una valutazione obiettiva del valore di mercato dell'opera, la scheda relativa a ciascun bene è stata implementata riportando una sintetica biografia dell'autore ed ogni altro elemento o notizia storica attendibile.

Relativamente alle singole opere d'arte, si è proceduto alla disamina documentale obiettiva (autore, ambito, scuola; datazione; individuazione della tecnica, misure, eventuale bibliografia di riferimento o documentazione di corredo, come expertise, lettere, schede catalogo etc.), con l'acquisizione dei valori di oggetti analoghi andati di recente all'asta, mediante la consultazione dei maggiori portali di aste on-line, con il conseguente aggiornamento mediante valutazione sintetico-comparativa dell'opera in nostro possesso.

La consistenza del patrimonio culturale e artistico di AltaVita-IRA relativa all'anno 2025 non subisce alcuna variazione rispetto all'anno 2024.

Per quanto attiene al valore attribuito ai beni mobili di interesse storico-artistico, non risultano apprezzabili variazioni o aggiornamenti di valore delle singole opere, in base alle consultazioni effettuate nei maggiori portali di aste on-line.

Le risultanze dei valori relativi all'inventariazione dei beni mobili aventi interesse storico e artistico, ai fini degli adempimenti previsti dalla D.G.R. 725/2023, aggiornate al 31.12.2025, si possono pertanto sintetizzare come segue:

• Sezione 1 – Dipinti	valore d'inventario € 226.000,00
• Sezione 2 – Stampe antiche e mappe	valore d'inventario € 9.000,00
• Sezione 3 – Statuaria e suppellettili	valore d'inventario € 12.300,00
• Sezione 4 – Mobili di pregio	valore d'inventario € <u>5.000,00</u>

Totale valore d'inventario beni mobili aventi interesse storico e artistico € 252.300,00

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

Arch. Simona Campedel



RELAZIONE INVENTARIO BENI MOBILI (AMMORTIZZABILI)

Con riferimento ai dati storici del libro cespiti ammortizzabili al 31/12/2024, si rileva un valore pari a € 6.075.460,79. Tenuto conto che alla data del 10/12/2025 sono stati effettuati acquisti di nuovi beni per l'importo di € 411.216,18 e dismessi-alienati beni mobili completamente ammortizzati per € 84.531,00 (storno solo fondo ammortamento), il valore aggiornato al 10/12/2025 risulta pari a € 6.402.145,97.

Gli acquisti dell'anno 2025 hanno riguardato i seguenti cespiti:

- 1) Attrezzature sanitarie per € 10.847,14;
- 2) Attrezzature varie per € 15.735,82;
- 3) Automezzi per € 22.900,00;
- 4) Automezzi trasporto anziani per € 63.026,93;
- 5) Impianti generici per € 243.685,70;
- 6) Licenza d'uso software a tempo det. per € 7.295,60;
- 7) Licenza d'uso software a tempo ind. per € 1.573,80;
- 8) Macchinari per € 3.818,60;
- 9) Macchine d'uff. elettroniche e calc. per € 24.328,02;
- 10) Mobili e arredi per € 18.004,57.

La stima degli ammortamenti relativi agli acquisti dei beni mobili previsti nel 2025, è stata quantificata sulla scorta delle categorie indicate dal Piano dei Conti in vigore già dall'1/01/2014, e di seguito riportate, con i rispettivi coefficienti di ammortamento:

1) Impianti generici	15%
2) Impianti specifici	15%
3) Macchinari	15%
4) Attrezzature varie	15%
5) Attrezzature sanitarie	15%
6) Mobili e arredi	15%
7) Macchine ordinarie d'ufficio	12%
8) Macchine d'ufficio elettroniche e calcolatori	20%
9) Automezzi	25%
10) Licenza d'uso software a tempo ind.	33,34%
11) Licenza d'uso software a tempo det.	33,34%

A seguito dei dati sopra esposti, si evidenzia che l'importo degli ammortamenti (comprensivo degli ammortamenti relativi ai fabbricati strumentali) iscritti a Bilancio Economico Annuale di Previsione dell'Esercizio 2026 è pari a € 1.084.108,78.

IL DIRIGENTE
SETTORE ACQUISTI CONTABILITA' E BILANCIO
 F.to Dr. Roberto Pinton



**RELAZIONE SUL PIANO TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI
AltaVita-I.R.A. 2026 - 2028**

La presente relazione illustra il Piano triennale degli investimenti, che costituisce uno degli atti di programmazione di AltaVita-IRA per il periodo 2026-2028, così come previsto dall'art. 8 della Legge Regionale 22/11/2012, n.43 e DGRV n. 725 del 22/06/2023, nello specifico Allegato A9, nonché dal Regolamento Interno di Contabilità dell'Ente, approvato con Deliberazione di Consiglio n. 45 del 06/11/2023.

La relazione intende fornire una visione integrale del programma degli investimenti che AltaVita-IRA prevede per il triennio, definito sulla base della revisione ed aggiornamento del precedente piano triennale 2025-2027, in relazione agli interventi realizzati e conclusi, oppure rinviati, ed integrato in esito all'analisi dei bisogni dell'Ente per il prossimo triennio.

Nel programma sono riportate tutte le spese di investimento che si intendono realizzare nei tre esercizi successivi, prendendo in considerazione le opere inserite nel Programma Triennale dei lavori pubblici e nell'Elenco annuale dei lavori redatti ai sensi dell'art. 37 commi 1 e 2 del D. Lgs. 36/2023 e del suo Allegato I.5 "Elementi per la programmazione dei lavori e dei servizi. Schemi tipo", nonché gli interventi previsti di importo inferiore ad Euro 150.000,00 e per tale motivo non inseriti nei programmi di cui sopra.

Sono altresì indicati gli acquisti di attrezzature, arredi, macchine ed automezzi, indipendentemente dal loro inserimento nel programma triennale degli acquisti di beni e servizi ex art. 37 del D. Lgs. 36/2023 e suo Allegato I.5. A tal riguardo si evidenzia che il Codice dei Contratti pubblici - D. Lgs. 36/2023 - prevede la programmazione triennale anche per gli acquisti di beni e servizi.

Gli investimenti previsti nel triennio 2026 - 2028 sono di seguito esposti, suddivisi in 3 categorie:

- A. ATTIVITA' CARATTERISTICA** (acquisti attrezzature, arredi, macchine, automezzi): acquisti destinati a garantire le attività socio-sanitarie ed assistenziali dell'Ente;
- B. ATTIVITA' CARATTERISTICA** (fabbricati strumentali - indisponibili): interventi previsti negli edifici destinati alle attività socio-sanitarie ed assistenziali dell'Ente;
- C. ATTIVITA' NON CARATTERISTICA** (fabbricati e terreni da reddito - disponibili): interventi previsti nei fabbricati/terreni compresi nel patrimonio immobiliare da reddito dell'Ente.

La numerazione degli interventi risulta coerente con le Tabelle A, B e C del BEAP esercizio 2026.

Con riferimento a ciascun investimento vengono riportati la descrizione, tipologia di intervento se interessante un immobile, l'importo complessivo, iter tecnico-amministrativo previsto, l'inserimento o meno nel programma triennale dei lavori pubblici.

La relazione sintetizza in un riepilogo tabellare i dati relativi a ciascun investimento.

Il Piano triennale degli investimenti potrà essere oggetto di verifica ed integrazione sulla base di nuovi bisogni e della variazione del quadro esigenziale dell'Ente.



A) ATTIVITA' CARATTERISTICA (ACQUISTO ATTREZZATURE, ARREDI, MACCHINARI, AUTOMEZZI)

1) ACQUISTO ATTREZZATURE, AUSILI, ARREDI, AUTOMEZZI - Tab. A) ANNO 2025

Nell'anno 2025 è necessario procedere all'acquisto delle seguenti attrezzature, ausili, arredi ed automezzi indispensabili per garantire il funzionamento delle sedi istituzionali dell'Ente: Centro Servizi Beato Pellegrino, Centro Servizi G.A. Bolis e Centri Diurni Gidoni e Montegrande:

- n. 40 letti a movimentazione elettrica
- n. 2 carrelli emergenza (n. 2 BP-Tulipani)
- n. 35 carrelli igiene (n. 25 BP + 10 Bolis)
- n. 1 docce molecolari (Progetto docce molecolari)
- n. 1 cyclette per fisioterapia
- n. 1 emogasanalizzatore portatile
- n. 19 carrozzine pieghevoli (nr. 4 Bolis + nr. 15 BP)
- n. 17 seggioloni polifunzionali (nr. 2 Bolis + nr. 15 VBP)
- n. 2 sollevatori
- n. 50 cuscini antidecubito (nr. 10 Bolis + nr. 15 BP + 10 BP a nido d'ape + nr. 15 posture varie)
- n. 10 materassi antidecubito curativo di II livello
- n. 1 scaffalature per magazzini dei nuclei BP
- n. 1 lavasciuga IMOP XL (sostituzione grande)
- n. 1 lavasciuga IMOP XXL (sostituzione piccola)
- n. 4 lavastoviglie per nuclei BP
- n. 1 gazebo Bolis e n. 1 ombrellone giardino C.D. Gidoni
- n. 10 poltrone Relax (n. 5 per VBP + n.5 per C.D. Montegrande)
- n. 30 sedie spazi comuni e residenze (BP)
- n. 20 poltrone reclinabili ignifughe per notturni BP
- n. 1 manutenzione straordinaria tende da sole uffici Educatori BP
- n. 2 cucine di residenza (Bolis)
- n. 4 Notebook (n. 1 Piaggi + 1 C.D. Gidoni + 1 Psicologi + 1 C.D. Montegrande)
- n. 1 HW vario (cassa portatile+microfono per PIAGGI)
- n. 1 personal computer – sostit. obsoleti
- n. 1 nuovo server in sostituzione obsoleto
- n. 10 UPS BP (n. 4 a servizio Rete Dati, n. 6 a servizio IRAI)
- n. 2 smart TV (BP - Rose)
- n. 1 Progetto Ancelia - Videosorveglianza (VBP 90PL + BOLIS 40PL)

Totale € 551.200,00



B) ATTIVITA' CARATTERISTICA (FABBRICATI STRUMENTALI - INDISPONIBILI)

La relazione è suddivisa in tre parti:

- interventi inseriti nel programma triennale dei LL.PP. 2026-2028 (nn. 1 e 2)
- interventi non inseriti nel programma triennale dei LL.PP. 2026-2028 e distinti rispetto agli immobili strumentali dove sono previsti (nn. 03-24 Beato Pellegrino, nn. 25-35 Bolis, nn. 36-47 P. Piaggi e Amministrazione, nn. 48 - 53 C.D. Gidoni).

1) REALIZZAZIONE DEL PIANO DI ADEGUAMENTO DEL CENTRO SERVIZI "BEATO PELLEGRINO" AGLI STANDARD DELLA DGRV 84/07 - ANNI 2026/2028

Il Centro Servizi "Beato Pellegrino" di Padova non soddisfa pienamente gli standard strutturali previsti dalla L.R. 22/2002 e DGRV 84/2007, pertanto AltaVita-IRA ha avviato il processo di adeguamento tramite l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica con Deliberazioni di Consiglio n. 62 del 28/11/2018 e n. 65 del 29/10/2019. Con Determina n. 130 del 21/12/2020 sono stati affidati i servizi di progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento sicurezza, direzione lavori per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione del piano seminterrato del Centro Servizi Beato Pellegrino, costituenti il 1° stralcio dell'adeguamento: l'appalto di progettazione è stato affidato al RTP (Raggruppamento Temporaneo di Professionisti) con capogruppo EURO PROJECT Engineering Consulting s.r.l. (Bs) e mandanti ATI Project s.r.l. (Pi) e Studio Frigo Associati (Pd), l'importo complessivo previsto per i servizi di cui sopra, ammonta ad € 388.164,92.

A partire da settembre 2021 il progetto di fattibilità tecnico-economica è stato oggetto di attente valutazioni per la variazione di classificazione sismica del territorio padovano e per le inevitabili riflessioni avviate con la gestione dell'emergenza sanitaria causata dal Covid-19; il Consiglio di Amministrazione, insediato ad agosto 2021, ha ritenuto di avviare una profonda revisione del processo di adeguamento del Centro Servizi: con Determina n. 110 del 23/12/2021 è stata pertanto temporaneamente sospesa l'attività di progettazione definitiva ed esecutiva del 1° stralcio di adeguamento del Centro Servizi Beato Pellegrino si è proceduto con la revisione del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (PFTE) del complesso Beato Pellegrino, affidata con Determina del Segretario Direttore Generale n. 207 del 06/07/2022 al RTP affidatario della progettazione del 1° stralcio, tramite atto modificativo del contratto d'appalto in corso di validità.

La revisione del PFTE, acquisita agli atti in data 22/05/2023 con Prot. n.2792 e redatta dal RTP con capogruppo Euro Project Engineering Consulting s.r.l., prevede la ristrutturazione delle quattro residenze esistenti, con la riorganizzazione delle tre residenze centrali Mimose, Tulipani e Fiordalisi (il "ferro di cavallo"), tramite ampliamento delle loro testate e la realizzazione di volumi di collegamento tra esse; l'importo complessivo stimato ammonta ad Euro 66 milioni e prevede la realizzazione delle opere per "fasi":

- Fase 0 – Opere propedeutiche;
- Fase 1 – Ristrutturazione ed ampliamento della Residenza Fiordalisi;
- Fase 2 – Ristrutturazione ed ampliamento della Residenza Mimose;
- Fase 3 – Ristrutturazione della Residenza Tulipani, piastra seminterrato e aree esterne;
- Fase 4 – Ristrutturazione della Residenza Rose.

Fase 0 – Opere propedeutiche. Vista l'entità dell'investimento complessivo e le ricadute in termini economico-finanziari e organizzativi sull'Ente, il Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n. 58 del 19/12/2023, dando atto che la "Fase 0 – opere propedeutiche" prevede opere necessarie in materia di sicurezza e riqualificazione impiantistica, ha approvato la revisione del PFTE solo per tale fase. Il progetto definitivo della "Fase 0 – opere propedeutiche" è stato redatto dal RTP incaricato (contratto di appalto principale), acquisito agli atti in data 30/10/2023 e completato in data 17/11/2023: esso prevede lavori di riqualificazione di alcuni spazi del piano seminterrato e la realizzazione di nuovi impianti finalizzati a garantire la funzionalità futura delle varie Residenze, nonché adeguamenti alle norme di sicurezza.



Il Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n. 5 del 22/01/2024 ha approvato il progetto definitivo di tale prima Fase 0, per un importo complessivo del quadro economico di Euro 4.068.374,18. Tale importo complessivo comprende anche una quota di spese tecniche di progettazione già liquidate dall'Ente ai progettisti (revisione PFTE e acconto progettazione definitiva). Nel corso del 2024 è stato acquisito parere preventivo da parte del Comune di Padova (Prot. n.1458 del 11/03/2024), quindi è stato concluso il procedimento di verifica del progetto definitivo. Il quadro economico aggiornato in esito al procedimento di verifica è stato aggiornato e prevede un importo complessivo di Euro 4.142.934,63.

A giugno 2024 è stata avviata la progettazione esecutiva, che ha visto quale primo atto l'istanza di valutazione del progetto al Comando Prov.le VVF di Padova (istanza prot. VVF n.22111 del 10/07/2024). In data 28/08/2024 il Comando ha trasmesso all'Ente parere favorevole (Prot. IRA n.4751 del 28/08/2024). Per quanto riguarda l'atto abilitativo del Comune di Padova, dopo il parere preventivo positivo emesso dal SUAP in data 05/03/2024 (Prot.IRA n.1458 del 11/03/2024) e alle interlocuzioni svolte con i tecnici del Comune, il progetto è stato trasmesso tramite SCIA in data 04/12/2024.

In data 04/12/2024 è stata trasmessa alla Regione Veneto, tramite il Comune di Padova, istanza di autorizzazione alla realizzazione ai sensi dell'art. 7 della L.R. n.22/2002 (procedimento riavviato in esito al riscontro della Regione Veneto del 11/11/2024). Con nota Prot. 0356974 del 21/07/2025 (Prot IRA n. 4367) la Direzione Servizi Sociale della Regione Veneto ha trasmesso parere di compatibilità del progetto alla programmazione regionale e attuativa locale.

Nel corso del 2024 è proseguito inoltre il procedimento tecnico-amministrativo finalizzato allo spostamento della cabina elettrica MT/BT (ENEL-Distribuzione): si richiamano le Determine D.T. n. 85 del 25/10/2024 e n. 97 del 06/12/2024.

Nel corso del 2025, con Delibera di Consiglio n. 24 del 28/05/2025 è stato approvato il progetto esecutivo, dopodiché è stata individuata la Provincia di Padova quale stazione appaltante qualificata per lo svolgimento della procedura di selezione del contraente per l'esecuzione delle opere (Convenzione tra i due Enti Prot. 4302 del 17/07/2025); è in fase di ultimazione la redazione della documentazione relativa alla gara d'appalto.

Nel corso del 2026 si prevede l'esecuzione delle opere: considerando che il crono programma del progetto esecutivo prevede una durata di 270 giorni, saranno concluse presumibilmente nella prima parte del 2027.

Fase 1 – ristrutturazione ed ampliamento della Residenza Fiordalisi. Il Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n. 58 del 23/10/2025 ha approvato la revisione del PFTE con riferimento alla "Fase 1 - ristrutturazione ed ampliamento della Residenza Fiordalisi": il progetto prevede l'adeguamento dei tre nuclei abitativi esistenti e la realizzazione di un quarto nucleo al piano rialzato, al fine di ottenere una Residenza con quattro nuclei abitativi di 30 posti letto ciascuno, per un totale di 120 posti letto. Per l'investimento il PFTE prevede un importo complessivo del quadro economico di Euro 18.566.741,48, al quale l'Ente farà fronte con risorse derivanti da trasformazioni patrimoniali di cui alla successiva Deliberazione n. 59 del 23/10/2025 "Alienazione patrimonio disponibile non strumentale. Istanza formale alla Regione Veneto per autorizzazione vendita beni immobili dell'Ente", nonché con eventuali risorse derivanti da contributi regionali, statali, con particolare riferimento al "Conto termico 3.0" di cui al Decreto Interministeriale 16/02/2016.

Nel corso del 2026 si prevede l'avvio del servizio di progettazione dell'opera: il PFTE, redatto ai sensi del D. Lgs. 50/2016, dovrà essere adeguato al D. Lgs. 36/2023, dopodiché potrà essere valutata l'ipotesi di procedere con l'appalto integrato.

Il Programma Triennale degli Investimenti riprende quanto previsto dal Programma Triennale dei lavori pubblici 2026-2028 ed Elenco annuale 2026, con aggiornamento dell'intervento di adeguamento del C.S. Beato Pellegrino secondo quanto descritto; sarà oggetto di eventuale revisione qualora il Consiglio di Amministrazione assuma decisioni in merito alla modalità di



AltaVita
ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA
IRA

esecuzione delle opere previste dalla Fase 1 e/o alle successive fasi di adeguamento del C.S. Beato Pellegrino.

Fase 0 – opere propedeutiche.

Anno 2026:

- a) Esecuzione dell'incarico direzione lavori e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione (80%) della "Fase 0 – Opere propedeutiche" dei lavori di adeguamento del C.S. Beato Pellegrino. Importo previsto € 110.125,26 (comprensivo di oneri previdenziali e fiscali);
- b) Esecuzione dei lavori relativi alla "Fase 0 – Opere propedeutiche" da effettuarsi a seguito di procedura prevista dal D. Lgs. 36/2023; importo totale opere € 3.245.189,44 (imponibile); importo anno 2026 (80% imponibile): € 2.596.151,55. Importo complessivo € 2.855.763,50 (comprensivo di oneri fiscali);
- c) Oneri vari da somme a disposizione dell'amministrazione (accantonamenti di legge, spese commissioni, traslochi etc.): € 320.000,00 (comprensivo di oneri fiscali)

Importo totale anno **2026: € 3.285.888,76.**

Anno 2027:

- a) Esecuzione dell'incarico direzione lavori e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione (20%) della "Fase 0 – Opere propedeutiche" dei lavori di adeguamento del C.S. Beato Pellegrino. Importo previsto € 27.531,31 (comprensivo di oneri previdenziali e fiscali);
- b) Esecuzione dei lavori relativi alla "Fase 0 – Opere propedeutiche" da effettuarsi a seguito di procedura prevista dal D. Lgs. 36/2023; importo totale opere € 3.245.189,44 (imponibile); importo anno 2027 (20% imponibile): € 649.037,88. Importo complessivo € 713.940,88 (comprensivo di oneri fiscali);
- c) Oneri vari da somme a disposizione dell'amministrazione (accantonamenti di legge, spese commissioni, traslochi etc.): € 400.000,00 (comprensivo di oneri fiscali)

Importo totale anno **2027: € 1.141.472,19.**

Anno 2028:

- Si prevede una parte del costo complessivo previsto dal quadro economico da saldare a professionisti (collaudatori), ditte, enti di servizi (allacciamenti), stimata in Euro 100.000,00.

Importo totale anno **2028: € 100.000,00**

Fase 1 – ristrutturazione ed ampliamento della Residenza Fiordalisi

Al momento non si è in grado di stimare il costo previsto per la progettazione delle opere previste per la Fase 1: la definizione dei costi e l'inserimento nel programma triennale degli investimenti e programma triennale dei lavori pubblici viene rinviata al momento dell'elaborazione del Documento di Indirizzo della Progettazione, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 36/2023 e dell'art. 3 dell'All. I.7 allo stesso.

2) PR VENETO FESR 2021-2027 - Sviluppo Urbano Sostenibile (SUS), Azione 4.3.3 Residenzialità leggera - Progetto "Casa smart" - ANNO 2026

AltaVita-IRA, in esito ad Invito ricevuto dal Comune di Padova in data 04/04/2023, ha presentato formale candidatura per la progettualità di cui all'Azione 4.3.3 "Residenzialità leggera", nell'ambito del Programmazione e Co-Progettazione delle Strategie Integrate di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS), compreso nel Programma Regionale (PR) FESR 2021-2027 Sviluppo Urbano Sostenibile, approvato con Decisione della Commissione Europea C 8415 del 16/11/2022. La candidatura è stata accolta e l'Ente è risultato tra i soggetti ammessi a presentare Domanda di sostegno per il progetto presentato, come indicato nell'Invito pubblico del Comune di Padova, in qualità di Autorità per l'Area Urbana di Padova, trasmesso ad AltaVita-IRA in data 12/07/2024: il progetto "Casa Smart" prevede la manutenzione



straordinaria di n. 10 unità immobiliari residenziali comprese nel complesso edilizio destinato ad "alloggi protetti" sito a Padova, località Terranegra, in via Mons. Fortin, di proprietà dell'Ente; la finalità del progetto è migliorare la prestazione energetica e le condizioni di accessibilità/adattabilità degli alloggi alle capacità motorie e cognitive delle persone anziane residenti.

Nel corso del 2024 il progetto è stato inserito nel programma triennale dei lavori pubblici (Ordinanza Presidenziale n. 06 del 07/08/2024 di approvazione della variazione del Programma Triennale dei lavori pubblici 2024-2026 per l'inserimento del progetto "Casa smart" compreso nel PR Veneto FESR 2021-2027 e Deliberazione di Consiglio n. 34 del 09/09/2024 di ratifica Ordinanza Presidenziale n. 06 del 07/08/2024). Il PFTE (progetto di fattibilità tecnica ed economica) è stato approvato con Ordinanza Presidenziale n. 07 del 22/08/2024 e successiva Deliberazione di Consiglio n. 35 del 09/09/2024 di ratifica O.P. n. 07 del 22/08/2024.

L'istanza di sostegno è stata presentata in data 22/08/2024 entro il termine previsto dall'Invito Pubblico; l'Agenzia Veneta per i Pagamenti (AVEPA), con Decreto del Dirigente Area Gestione FESR n. 614 del 18/12/2024 ha approvato l'ammissibilità della Domanda di sostegno, indicando il progetto di AltaVita-IRA tra interventi ammessi, con un contributo concesso di € 285.350,17.

Con Delibera di Consiglio n. 4 del 03/02/2025 è stato approvato il progetto esecutivo dell'intervento, che prevede in sintesi per ciascuna unità immobiliare: la sostituzione dei serramenti esterni e delle serrande avvolgibili al fine di garantire un netto miglioramento della prestazione energetica dell'alloggio, la riqualificazione dell'impianto di raffrescamento canalizzato mediante la sostituzione con sistemi in pompa di calore di ultima generazione, la modifica dell'impianto elettrico, con integrazione di dotazioni domotiche al servizio di persone anziane o disabili, quali l'azionamento delle serrande e il controllo della climatizzazione, eventualmente anche da comando vocale o remoto da smartphone.

Il quadro economico prevede un importo complessivo di € 290.663,98, di cui € 285.350,17 risultano ammessi al contributo previsto dal progetto "Casa smart" compreso nel PR VENETO FESR 2021-2027 - Sviluppo Urbano Sostenibile (SUS), Azione 4.3.3 Residenzialità leggera.

Nel corso del 2025 è stata volta la procedura negoziata per l'affidamento dei lavori:

- Determina del Dirigente tecnico n. 30 del 26/03/2025 Avviso di manifestazione di interesse;
- Determina D.T. n. 53 del 16/05/2025 Approvazione risultanze manifestazione di interesse;
- Determina D.T. n. 57 del 20/05/2025 Approvazione lettera di invito e documentazione di gara;
- Determina D.T. n. 104 del 21/08/2025 Aggiudicazione lavori.

Contratto di appalto sottoscritto in data 19/09/2025

I lavori sono iniziati in data 27/10/2025 e sono in corso. Come previsto dall'Invito pubblico, con nota Prot. 7040 del 20/11/2025 è stata trasmessa ad AVEPA – Regione Veneto la richiesta di proroga al 31/03/2026. Si prevede la conclusione dell'investimento entro l'anno 2026.

Anno 2026:

- a) Esecuzione dell'incarico direzione lavori e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione. Importo previsto € 26.228,49 (comprensivo di oneri previdenziali e fiscali);
- b) Esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria di n. 10 unità immobiliari residenziali comprese nel complesso edilizio "CIVITA" sito a Padova, in via Mons. Fortin. Importo totale opere € 176.046,89 (compresi oneri fiscali);
- c) Oneri vari da somme a disposizione dell'amministrazione (accantonamenti di legge, spese commissioni, acquisto arredi/attrezzature, costi indiretti, etc.), esclusa progettazione: € 61.483,23 (compresi oneri fiscali voci a. e b.)

Importo totale anno **2026**: € 263.758,61. Arrotondamento ad **€ 270.000,00**.



INTERVENTI FINALIZZATI AL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA e DECORO DEL C.S. BEATO PELLEGRINO - ANNI 2026-2028

Il Centro Servizi "Beato Pellegrino" di Padova rappresenta la struttura residenziale di maggiori dimensioni per l'Ente; data l'epoca di edificazione (1980-1989), richiede continui interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, resi sempre più complessi ed improrogabili dalla vetustà delle strutture, finiture ed impianti. La serie di interventi che si propone per il triennio risulta coerente con il piano di adeguamento in corso (Fase 0 - Opere propedeutiche e Fase 1).

Di seguito sono elencati in sintesi gli interventi da realizzare:

Centro Servizi BEATO PELLEGRINO				
N.*	Descrizione	Importo stimato		
		2026	2027	2028
3	Sostituzione maniglioni antipanico	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
4	Installazione porte tagliafuoco scale (R. Mimose) e sub-compartmentazioni	€ 20.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
5	Sostituzione serrande tagliafuoco	€ 6.000,00	€ 5.000,00	
6	-			
7	Interventi miglioramento residenze B.P. (sogg. Tulipani 1 e bagno assist. Rose 3)	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
8	Sostituzione serramenti Res. Mimose	€ 60.000,00		
9	Adeguamento servizi igienici (rap. Verifica Az. Ulss 6)	€ 8.000,00		
10	Piano sostituzione rivelatori antincendio (R. Rose, Tulipani)	€ 53.000,00	€ 53.000,00	
11	Adeguamento ascensori (Den. 4 e 7)	€ 50.000,00	€ 35.500,00	€ 20.000,00
12	Manut. straord. Imp. ascensori (vari)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 20.000,00
13	Novo impianto di chiamata Res. Rose (un nucleo/anno)	€ 52.000,00	€ 52.000,00	€ 52.000,00
14	Rifacimento impianto illuminazione emergenza (per stralci)	€ 92.100,00	€ 39.900,00	€ 50.000,00
15	Manutenzione e sostituzione dorsali scarichi acque nere (Res. Rose e Fiordalisi)	€ 40.000,00	€ 20.000,00	
16	Manut. impianti elettrici e speciali	€ 35.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
17	Sostituzione pompe gemellari Res. Fiordalisi	€ 13.500,00		
18	Fornitura e posa travi testatetto (varie residenze)	€ 10.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
19	Manut. ordinaria e straord. Imp. termomeccanici	€ 15.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
20	Sanificazione condotte aerauliche		€ 35.000,00	
21	Tinteggiature Res. Tulipani e altri locali (rapp. di verifica Az. Ulss 6)	€ 20.000,00	€ 30.000,00	€ 20.000,00
22	Fornitura paratie per gestione emergenze idrauliche	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
23	Schermatura vetrate locali vari (o tende)	€ 5.000,00		
24	Interventi manut. straord. area verde	€ 25.000,00	€ 15.000,00	€ 8.000,00
	TOTALE	€ 582.600,00	€ 428.400,00	€ 295.000,00

N*: viene indicato il numero corrispondente alla Tabella B del Piano Triennale degli Investimenti.

Di seguito una breve trattazione di alcuni degli interventi più significativi:

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI E SISTEMI ANTINCENDIO E DI SICUREZZA (3, 4, 5, 10, 14) - ANNI 2026-2028



Il Centro Servizi "Beato Pellegrino" di Padova costituisce attività soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco, pertanto è in possesso del Certificato Prevenzione Incendi, il cui ultimo rinnovo è stato effettuato in data 01/12/2022. Dal 2022 sono stati avviati alcuni interventi di adeguamento e sostituzione dei dispositivi di sicurezza (porte tagliafuoco, maniglioni antipánico) previsti finalizzati al mantenimento delle necessarie condizioni di sicurezza; nel corso del 2024 le attività sono proseguite, nel 2025 non sono stati eseguiti tutti gli interventi previsti.

Per il triennio 2026-2028, oltre a proseguire con le attività avviate di sostituzione maniglioni e porte tagliafuoco delle Residenze, vengono previsti alcuni interventi di riqualificazione impiantistica, resi necessari dalla vetustà degli impianti esistenti: rifacimento dell'impianto di illuminazione emergenza e sostituzione dei rivelatori antincendio, da eseguirsi per stralci afferenti alle varie Residenze.

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE RESIDENZE DEL CENTRO SERVIZI BEATO PELLEGRINO (7, 9, 21) - ANNI 2026-2028

Dal 2020 sono stati avviati una serie di interventi di miglioramento della qualità ambientale nelle Residenze e spazi comuni del C.S. Beato Pellegrino, al fine di garantirne il funzionamento ed il decoro nelle more di realizzazione del progetto complessivo di adeguamento agli standard strutturali previsti dalla L.R. 22/2002 e DGRV 84/07.

L'intervento prevede in sostanza la sostituzione delle lampade al neon esistenti con lampade a led a basso consumo ("relamping-LED"); dopo il piano rialzato ed aree comuni della Res. Rose, nel 2022 e 2023 si è proceduto alla riqualificazione delle camere ospiti del nucleo Rose 3° piano, nonché alla sostituzione dei corpi illuminanti dove risultava maggiormente degradato l'impianto di illuminazione, in particolare nelle Residenze Rose e Mimose.

In alcuni casi, è stato effettuato un intervento di manutenzione ordinaria delle camere ospiti, con interventi di riqualificazione dell'impianto elettrico, relamping-led, tinteggiatura locali e allestimento con nuovi arredi. Nel corso del 2025 è stato avviato l'intervento di adeguamento del bagno assistito del nucleo Rose 3° piano e sono stati eseguiti alcuni interventi su aree esterne (pavimentazione gazebo, parapetti giardini pensili); gli altri interventi sono rinviati al 2026: sarà ricavato un soggiorno in un nucleo Tulipani e si proseguirà con il piano di tinteggiatura dei locali. Si evidenzia che sono in corso anche interventi di adeguamento in risposta al rapporto di verifica dell'Az. Ulss 6 Euganea, emesso in esito al sopralluogo nel corso del procedimento di rinnovo dell'autorizzazione all'esercizio.

Gli interventi si configurano come manutenzione ordinaria e straordinaria.

Verranno gestiti tramite affidamento diretto, con preventiva acquisizione di preventivi, ai sensi dell'art. 50 comma 1 del D.Lgs. 36/2023.

Finanziamento degli interventi: fondi di bilancio.

8) SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI RES. MIMOSE DELLA SEDE DI VIA BEATO PELLEGRINO - ANNO 2026

Nel corso del 2024 si è manifestato un leggero cedimento del serramento di facciata della Residenza Mimose: il serramento, che costituisce una sorta di 'facciata continua', non risulta riparabile per parti, presentando ammaloramenti delle varie componenti di alluminio.

L'intervento di sostituzione dei serramenti esterni della Res. Mimose, previsto per il 2025, verrà eseguito nel corso dell'anno 2026; verrà effettuato l'affidamento diretto, previa indagine di mercato, ai sensi del D.Lgs. 36/2023;

Importo dell'intervento: l'importo complessivo stimato ammonta ad € 60.000,00 (importo da definire tramite progettazione esecutiva).

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

11 e 12) ADEGUAMENTO DEGLI ASCENSORI DELLA SEDE DI VIA BEATO PELLEGRINO - ANNI 2026-2028



Gli impianti elevatori del C.S. Beato Pellegrino necessitano di essere riqualificati, in particolare gli impianti installati presso le Residenze Rose e Tulipani (primo lotto di edificazione). Dal 2019 è stato avviato un piano di riqualificazione e/o sostituzione, proseguito negli anni successivi. Nel corso del 2023 sono stati eseguiti alcuni interventi, previsti dal piano degli investimenti 2023-2025 e imprevisti, dando comunque priorità agli adeguamenti previsti dalle prescrizioni inserite nei verbali di verifica periodica effettuate dall'organo di controllo.

Nel corso del **2026** risulta necessario proseguire con gli interventi di riqualificazione/adeguamento degli impianti :

- Intervento di sostituzione della cabina dell'impianto montalettighe n. 54NG0137 (denominato 4) della Res. Tulipani. Importo previsto € 35.000,00 (*rinvio dal 2025*).
- Intervento di manutenzione straordinaria dell'impianto monta lettighe n. 54NG0140 (denominato 7) della hall di ingresso. Importo previsto € 15.000,00
- Interventi di manutenzione straordinaria di componenti di vari impianti del C.S: Beato Pellegrino, che necessitano di revisione o sostituzione. Importo previsto € 10.000,00.

Il piano proseguirà negli anni 2027 e 2028, sulla base delle esigenze e degli esiti delle verifiche periodiche.

Opere di straordinaria manutenzione volte ad incrementare la vita utile e la produttività dell'impianto.

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D.Lgs. 36/2023, in relazione dell'importo previsto (indagine di mercato con richiesta di preventivi)

Importo dell'intervento: l'importo complessivo stimato nel periodo di riferimento ammonta ad € 63.000,00.

Finanziamento dell'intervento: fondi di bilancio.

13) MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTO DI CHIAMATA VARI NUCLEI - NUCLEO ROSE 1° PIANO - ANNO 2026

Nel corso del 2023 si è verificato un guasto dell'impianto di chiamata infermiere del nucleo abitativo Rose 1° piano, presso la medesima Residenza, che risale all'anno di realizzazione dell'edificio (primi anni 1980). Data la vetustà, non risultano reperibili sul mercato ricambi: al fine di garantire il servizio indispensabile per la gestione degli ospiti, è stato installato in via straordinaria un impianto di chiamata di tipologia wireless, acquisito tramite noleggio.

Per l'anno 2026 risulta necessario il rifacimento completo dell'impianto di chiamata del nucleo abitativo, con fornitura e posa di nuovo sistema di chiamata infermiere certificato secondo la norma tecnica "VDE0839 - sistemi di chiamata ospedali, case di riposo, strutture simili", nonché l'acquisto dell'impianto di tipo wireless attualmente installato (a noleggio), al fine di garantirne il pronto utilizzo in caso di ulteriori guasti in altri nuclei abitativi della struttura.

Appalto di acquisto impianto di chiamata tipo wireless attualmente installato (a noleggio), tramite affidamento diretto ai sensi del D. Lgs. 36/2023. Importo complessivo acquisto beni: € 10.000,00

Appalto lavori di rifacimento completo impianto di chiamata infermiere: sarà effettuato affidamento diretto con preventiva indagine di mercato (richiesta di preventivi), ai sensi del D.Lgs. 36/2023. Importo dei lavori: importo complessivo stimato di € 42.000,00 (comprensivo di oneri fiscali);

Totale importo € 52.000,00

Finanziamento dell'intervento: fondi di bilancio.

Per gli anni successivi si proseguirà il rifacimento dell'impianto di chiamata degli altri Nuclei abitativi della Res. Rose.

16) INTERVENTI DI MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI - ANNI 2026-2028

La vetustà ed il grado di obsolescenza degli impianti elettrici e speciali esistenti richiede un piano di manutenzione straordinaria, che si intende avviare dal 2026.



I lavori costituiscono **"straordinaria manutenzione"**.

Nel corso dell'anno 2026 verrà effettuato l'affidamento diretto, con preventiva acquisizione di preventivi, di alcuni interventi di manutenzione straordinaria degli impianti elettrici e speciali del C.S. Beato Pellegrino, ai sensi del D.Lgs. 36/2023;

Importo dell'intervento: l'importo complessivo stimato ammonta ad € 35.000,00 (importo da definire tramite progettazione esecutiva dell'appalto).

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

Per gli anni 2027 e 2028 sono previsti Euro 20.000,00/anno.

17) SOSTITUZIONE POMPE GEMELLARI RES. "FIORDALISI" – ANNO 2026

È prevista la sostituzione del gruppo di pompe gemellari a servizio dell'impianto idrico della Residenza "Fiordalisi", a causa della sua vetustà e conseguente obsolescenza funzionale. L'intervento è motivato, oltre che dal degrado strutturale, dalla necessità di massimizzare l'affidabilità e garantire la continuità del servizio idrico essenziale, di adeguare l'impianto agli standard igienico-sanitari e normativi vigenti per l'acqua potabile.

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: l'importo stimato è di €. 13.500,00.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio

18) FORNITURA E POSA TRAVI TESTALETTO VARIE RESIDENZE – ANNI 2026-2028

Al fine di adeguare l'impianto elettrico presente nelle Camere degli Ospiti alle necessità infrastrutturali vigenti e alle esigenze operative, è stata prevista la sostituzione delle attuali travi testaletto con nuovi modelli che assicurino caratteristiche tecniche e prestazioni superiori.

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: l'importo complessivo stimato nel periodo di riferimento ammonta a €. 40.000,00. L'importo per l'anno 2026 ammonta a €. 10.000,00.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio

19) MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA IMPIANTI TERMO MECCANICI – ANNI 2026-2028

In relazione alla vetustà e al grado di obsolescenza degli esistenti impianti vi è la necessità, in particolare, di eseguire interventi puntuali di manutenzione degli impianti termomeccanici (riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e idrici). Tali attività sono motivate da una serie di fattori quali: sicurezza, benessere degli Ospiti, rispetto normativo, efficienza energetica e conservazione patrimoniale. In linea generale, le manutenzioni ipotizzate degli impianti termo meccanici garantiranno l'operatività h 24 di un servizio essenziale, tutelando la salute degli Ospiti e del personale.

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: l'importo complessivo stimato nel periodo di riferimento ammonta a €. 55.000,00. L'importo per l'anno 2026 è stimato in €. 15.000,00

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio

20) SANIFICAZIONE DELLE CONDOTTE AEREAULICHE DELLA SEDE DI VIA BEATO PELLEGRINO - ANNO 2027 *rinvio dal 2025*

Le condotte aerauliche del C.S. Beato Pellegrino necessitano di periodici interventi di sanificazione.

I lavori costituiscono **"opere di ordinaria manutenzione"**.

Nel corso dell'anno 2027 verrà effettuato l'affidamento diretto, con preventiva acquisizione di preventivi, dell'intervento di sanificazione delle condotte aerauliche del C.S. Beato Pellegrino, ai sensi del D.Lgs. 36/2023;

Importo dell'intervento: l'importo complessivo stimato ammonta ad € 35.000,00 (importo da definire tramite progettazione esecutiva).

**AltaVita**

ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA

IRA

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

22) FORNITURA PARATIE PER GESTIONE EMERGENZE IDRAULICHE – ANNI 2026 e 2027

A seguito degli eventi meteorologici dell'estate 2025, che hanno causato l'allagamento di parte del piano seminterrato del C.S. "Beato Pellegrino", è emersa la necessità di procedere con l'installazione di ulteriori paratie mobili antiallagamento da posizionare nelle aree esterne del C.S. "Beato Pellegrino".

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: l'importo per l'anno 2026 è stimato in €. 8.000,00

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio

23) SCHERMATURE VETRATE VARI LOCALI - ANNO 2026

Rilevato che presso alcuni uffici utilizzati da personale di AltaVita – IRA, siti al piano rialzato della struttura, risultano eccessive l'illuminazione e l'irraggiamento naturale, quindi nel corso dell'anno 2025 si è iniziata l'attività di installazione e applicazione di sistemi di protezione dalla luce solare alle vetrate e/o finestre, per favorire un miglior filtraggio e la calibrazione della luce naturale, al fine di garantire una miglior fruizione delle postazioni di lavoro, nel rispetto di quanto sancito dal D.Lgs 81/08, art. 63 e Allegato IV.

Nel corso dell'anno 2026 sarà ripresa l'attività per portare a completamento la schermatura con l'applicazione di pellicole o tendaggi alle vetrate maggiormente esposte.

La fornitura e installazione verranno appaltate mediante affidamento diretto, previa indagine di mercato, ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. b) del D.Lgs 36/2023.

Importo dell'intervento: l'importo stimato ammonta ad € 5.000,00, per l'anno 2026.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

24) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL VERDE (INT. ARBORICOLTURALI) - ANNI 2026-2028

Facendo seguito al censimento sullo stato di salute delle piante presenti nelle aree verdi del C.S. "Beato Pellegrino", si rende necessario l'abbattimento di alcuni esemplari arborei per motivi di sicurezza, dovuto all'elevato rischio di cedimento e alla presenza di difetti strutturali critici (quali carie estese del colletto e/o del tronco, inserzioni dei rami difettose o fessurazioni non più gestibili con potature o consolidamenti). Contestualmente, e in conformità alla normativa vigente, è prevista un'attività di sostituzione e reimpianto, finalizzata a mitigare l'impatto ambientale e a garantire il rinnovamento del patrimonio arboreo della struttura.

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: l'importo complessivo stimato nel periodo di riferimento ammonta a €. 48.000,00. L'importo per l'anno 2026 è stimato in €. 25.000,00

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE C.S. G.A. BOLIS - ANNI 2026-2028

Di seguito sono elencati in sintesi gli interventi:

Centro Servizi G.A. BOLIS				
N.*	Descrizione	Importo stimato		
		2026	2027	2028
25	Interventi di ripristino dei pannelli di facciata	€ 85.000,00	€ 85.000,00	-
26	Piano di sostituzione pavimentazione terrazzini	€ 70.000,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00
27	Sostituzione lampade emergenza e relamping	€ 30.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00



28	Condizionamento cabina elettrica MT/BT	€ 13.500,00		
29	Riqualificazione centrale termica finalizzata al contenimento dei consumi	€ 45.000,00	€ 20.000,00	
30	Sostituzione vetrate rotte	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
31	Tinteggiature piano interrato		€ 30.000,00	€ 30.000,00
32	C.D. Montegrando – adeguamento bagni assistito	€ 8.000,00		
33	C.D. Montegrando – riparazione pavimentazione sala pranzo		€ 8.000,00	
34	Schermature vetrate locali vari	€ 5.000,00		
35	Manut. straordinaria aree verdi	€ 22.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00
	TOTALE	€ 288.500,00	€ 235.000,00	€ 122.000,00

N*: viene indicato il numero corrispondente alla Tabella B del Piano Triennale degli Investimenti.

25) INTERVENTI DI RIPRISTINO DEI PANNELLI DI FACCIATA DEL CENTRO SERVIZI G. A. BOLIS - ANNI 2026-2027 (intervento rinviato dal 2025)

La facciata ventilata del Centro Servizi «G. A. Bolis» è costituita da pannelli in fibra minerale che, nel corso degli anni, hanno prodotto una serie di rotture e deformazioni. I danni riscontrati sono in parte coperti da garanzia con polizza assicurativa.

Gli interventi previsti sono relativi al ripristino dei pannelli delle pareti ventilate, per i quali la soc. Assicurazioni Generali ha già liquidato l'indennità. Esiste fondo di bilancio a disposizione.

Le gare d'appalto esperite sono andate deserte per cui dovrà essere riproposta una nuova procedura di selezione. Risulta altresì necessario provvedere al ripristino della vernice intumescente dei pannelli siti sull'atrio di ingresso.

A seguito di un'indagine di mercato eseguita nel 2022 è emerso che l'importo necessario per l'intervento è di € 148.000,00 al netto di IVA.

Opere di straordinaria manutenzione volte ad incrementare la vita utile e la produttività dell'immobile.

Iter progettuale: progetto esecutivo.

Iter amministrativo: opera soggetta "CILA" (comunicazione di inizio lavori asseverata).

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D.Lgs. 36/2023;

Importo dei lavori: L'importo complessivo stimato nel periodo di riferimento ammonta ad € 163.000,00 compresa IVA al 10%.

Totale importo intervento € 170.000,00

Finanziamento dell'opera: indennità polizza decennale postuma per € 109.528,00. Il rimanente importo di € 53.472,00 verrà coperto con fondi di bilancio.

26) INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA TERRAZZINI ESTERNI DEL CENTRO SERVIZI G. A. BOLIS - ANNI 2026-2028

Le pavimentazioni delle terrazze del C.S. "G.A. Bolis", realizzate con doghe in legno, presentano un degrado diffuso e generalizzato, che ne impedisce l'utilizzo da parte degli Ospiti della struttura. Per dare un'adeguata soluzione al problema è necessario individuare soluzioni alternative all'utilizzo delle doghe di legno, in sostituzione di quelle degradate, anche in relazione alla necessità dell'Ente di trovare soluzioni tecniche che facilitino e rendano economicamente sostenibile la gestione delle future manutenzioni.

Iter progettuale: incarico professionale di progettazione esecutiva, Direzione lavori e Coordinamento della Sicurezza, finalizzato alla definizione della migliore soluzione tecnica ed economica per la riqualificazione funzionale delle terrazze, individuando altresì degli stralci realizzativi che tengano conto degli importi individuati nel triennio in esame.

Iter amministrativo: opera soggetta "CILA" (comunicazione di inizio lavori asseverata)

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D. Lgs. 36/2023



Importo dei lavori: l'importo complessivo stimato nel periodo di riferimento ammonta a €. 200.000,00 (importo da definire tramite progettazione esecutiva). L'importo per l'anno 2026 stimato in €. 70.000,00 comprende oltre che le spese di progettazione e direzione lavori anche la somma prevista per un primo stralcio realizzativo
Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio

27) SOSTITUZIONE LAMPADIE DI EMERGENZA e RELAMPING ILLUMINAZIONE DEL CENTRO SERVIZI G. A. BOLIS - ANNO 2026

Le lampade di emergenza installate presso il C.S. G.A. Bolis di Selvazzano Dentro (Pd) hanno necessità di essere sostituite: nel corso degli anni 2023-2024 è stata avviata una prima parte, che ha interessato le parti comuni dei piani seminterrato e terra; nel corso dell'anno 2026 si dovrà procedere con una seconda parte, che riguarderà le parti comuni delle Residenze. Si rende inoltre necessario proseguire il relamping (sostituzione componenti illuminazione non più funzionanti con nuovi a led).

Appalto: dovrà essere esperita un'indagine di mercato finalizzata ad affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. 36/2023, per l'acquisto delle lampade di emergenza; l'installazione viene effettuata da maestranze interne.

Importo dell'acquisto: l'importo complessivo stimato nel periodo di riferimento ammonta ad € 30.000,00.

Finanziamento dell'intervento: fondi di bilancio.

29) RIQUALIFICAZIONE CENTRALE TERMICA FINALIZZATA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI – ANNI 2026-2027

La centrale termica del C.S. G.A. Bolis, in esercizio da 13 anni, richiede alcuni interventi di manutenzione straordinaria. Dalle verifiche tecniche effettuate sulle caldaie a condensazione esistenti sono emerse criticità significative che ne compromettono la funzionalità e la sicurezza. In particolare, i generatori presentano evidenti segni di corrosione con presenza di forature sugli elementi strutturali, oltre ad uno stato di ammaloramento generalizzato delle apparecchiature che ne ha reso indifferibile la sostituzione. Le condizioni di degrado rilevate non garantiscono la sicurezza operativa necessaria e comportano un elevato rischio di guasti improvvisi che potrebbero compromettere la continuità del servizio, oltre ad una significativa riduzione dell'efficienza energetica complessiva. In sede di progettazione del nuovo impianto, è stato previsto di installare uno scambiatore di protezione a monte dei generatori, elemento che risulta assente nell'attuale assetto. Questo nuovo scambiatore di protezione garantirà la protezione dei generatori da impurità e sedimenti presenti nel circuito, contribuendo significativamente all'allungamento della vita utile delle nuove caldaie. Inoltre, l'installazione di questo componente costituisce un requisito previsto dal produttore delle caldaie per il mantenimento della validità della garanzia sul corretto funzionamento dei generatori, oltre a determinare un miglioramento delle prestazioni complessive dell'impianto. In conclusione, gli interventi di riqualificazione della centrale termica si rendono necessari per garantire la sicurezza dell'impianto e degli utenti, la continuità del servizio, l'efficienza energetica conforme alle normative vigenti, la conformità alle prescrizioni del produttore per la validità della garanzia e la durabilità nel tempo. La riqualificazione della Centrale Termica rappresenta quindi un intervento indispensabile e non procrastinabile, finalizzato al ripristino delle condizioni di funzionalità, sicurezza ed efficienza dell'impianto termosanitario.

Appalto: procedura di affidamento ai sensi del D. Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: l'importo per l'anno 2026 è stimato in €. 45.000,00

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio

30) SOSTITUZIONE VETRATE ROTTE - ANNI 2026, 2027, 2028

Nel corso degli anni 2024-25, in particolare al piano primo della struttura, si sono presentate evidenti fessurazioni nelle specchiature vetrate di tre camere ospiti, la cui origine può essere addotta sia a micro-movimenti della struttura, sia ad una non corretta configurazione



costruttiva originaria della vetrata stessa (spessore delle lastre non adeguato rispetto alle dimensioni). In relazione a ciò, si riscontra la necessità di sostituire le vetrate danneggiate, mediante installazione di una lastra vetrocamera dalle caratteristiche tecniche maggiormente consone alla dimensione della specchiatura (vetro accoppiato int. sp 5+5 mm, vetrocamera 16 mm con gas, vetro accoppiato est. 5+5 mm con pellicole per filtrazione e irraggiamento uv).

I lavori saranno appaltati mediante affidamento diretto, previa indagine di mercato, ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. a) del D.Lgs 36/2023.

Importo dell'intervento: si prevede la spesa di € 10.000,00 per ciascuno dei tre anni, importo complessivo stimato € 30.000,00.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

31) INTERVENTI DI TINTEGGIATURA E RIQUALIFICAZIONE PIANO INTERRATO – ANNI 2027, 2028

La tinteggiatura e la riqualificazione di alcune pareti dei locali interrati sono necessari per rimuovere il materiale degradato e ripristinare le superfici mediante l'applicazione di un ciclo di risanamento (con uso di intonaci deumidificanti e prodotti antisale), ristabilendo così la funzionalità e il decoro dei locali. In particolare, si procederà con la sanificazione delle superfici, al fine di eliminare la contaminazione biologica (muffe) e garantire un ambiente igienico e salubre, in linea con gli standard di buona conservazione dell'immobile.

Appalto: procedura di affidamento ai sensi del D.Lgs. 36/2023

Importo dei lavori: l'importo complessivo stimato nel periodo di riferimento ammonta a €. 60.000,00 di cui €. 30.000,00 per l'anno 2027

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio

32) C.D. MONTEGRANDE ADEGUAMENTO BAGNO ASSISTITO – ANNO 2026

All'interno del bagno assistito del Centro Diurno Montegrando risulta necessaria l'integrazione dell'esistente impianto di chiamata infermieri, con l'installazione di un terminale di comunicazione in vivavoce; il dispositivo sarà collegato direttamente con il locale "lavoro infermieri". Tale intervento costituisce una misura finalizzata ad aumentare il livello di sicurezza, garantendo la tempestività dell'assistenza in situazioni di potenziale pericolo per l'Ospite fruitore del bagno.

Appalto: procedura di affidamento ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: Importo stimato di €. 8.000,00.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

33) CD MONTEGRANDE - RIPARAZIONE PAVIMENTAZIONE SALA PRANZO - ANNO 2027

Presso il Centro Diurno Montegrando, nel corso dell'ultimo biennio, si è reso manifesto un processo di deterioramento della pavimentazione in gomma, in particolare in un'area a ridosso della vetrata continua esposta a nord-est e dunque interessata dall'irraggiamento luminoso. In relazione a ciò, si riscontra la necessità di eseguire la manutenzione della pavimentazione, prevenendo la sostituzione delle aree maggiormente ammalorate con prodotto analogo all'esistente.

La fornitura e installazione verranno appaltate mediante affidamento diretto, previa indagine di mercato, ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. a) del D.Lgs 36/2023.

Importo dell'intervento: l'importo stimato ammonta ad € 8.000,00, per l'anno 2027.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

34) SCHERMATURE VETRATE VARI LOCALI (O TENDE) - ANNO 2026

Rilevato che presso il Centro Diurno Montegrando, risultano eccessive l'illuminazione e l'irraggiamento naturale all'interno della sala da pranzo, malgrado i sistemi di protezione già presenti sulle vetrate continue; nel corso del 2026 si inizierà l'attività di installazione e



applicazione di ulteriori pellicole e/o tendaggi, per favorire un miglior filtraggio e la calibrazione della luce naturale rispetto alle pareti vetrate maggiormente esposte.

La fornitura e installazione verranno appaltate mediante affidamento diretto, previa indagine di mercato, ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. b) del D.Lgs 36/2023.

Importo dell'intervento: l'importo stimato ammonta ad € 5.000,00, per l'anno 2026.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

35) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA VERDE (INTERVENTI ARBORI CULTURALI) - ANNI 2026, 2027, 2028

Presso le aree verdi interne del C.S. G.A. Bolis, oltre alla manutenzione ordinaria, con particolare attenzione alle piante presenti all'interno del "Giardino Alzheimer", si prevede la ridefinizione di un'area verde interna di circa 500,00 mq. circondata su tre lati da corpi di fabbrica. Questo intervento mira alla creazione di un nuovo giardino dedicato a contenere e valorizzare le piante messe a dimora in occasione delle celebrazioni dei compleanni degli Ospiti centenari del C.S. G.A. Bolis.

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D. Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: l'importo complessivo stimato nel periodo di riferimento ammonta a €. 36.000,00 di cui €. 22.000,00 per l'anno 2026.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE PENSIONATO PIAGGI e SEDE AMMIN. - ANNI 2026-2028

Di seguito sono elencati in sintesi gli interventi:

PENSIONATO PIAGGI e SEDE AMMINISTRAZIONE				
N.*	Descrizione	Importo stimato		
		2026	2027	2028
36	PP Manutenzione straordinaria manto di copertura P. Piaggi	€ 18.000,00	€ 18.000,00	-
37	PP Manutenzione straordinaria/sostituzione imp. ascensore den. 1	€ 60.000,00		
38	PP Manut. straord. dorsali acqua calda-refrigerata	€ 33.000,00		
39	PP Piano di sostituzione rivelatori antincendio	€ 22.000,00	€ 20.000,00	
40	Manut. straord. sistema termoregolazione centrali tecnologiche	€ 11.500,00		
41	PP Piano di sostituzione fancoil	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
42	PP Sostituzione pompe gemellari alimentazione imp. idrico sanitario	€ 9.000,00		
43	PP tinteggiature (hall sala caffè, corridoi vari piani, camere)	€ 10.000,00	€ 25.000,00	€ 20.000,00
44	Manut. verde esterno (int. arboricoltura)	€ 10.000,00	€ 5.000,00	
45	AMM Manut. straord. manto di copertura	€ 15.000,00		
46	AMM Piano di sostituzione fancoil	€ 4.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
47	AMM installazione barriera infrarossi imp. ascensore	€ 1.500,00		
	TOTALE	€ 199.000,00	€ 76.000,00	€ 28.000,00

N*: viene indicato il numero corrispondente alla Tabella B del Piano Triennale degli Investimenti.

Gli interventi previsti presso il complesso edilizio Pensionato Piaggi-Sede Amministrazione rientrano in gran parte in manutenzione periodiche, salvo alcuni casi, tra i quali il 37 Manutenzione straordinaria/sostituzione imp. ascensore den. 1, che viene proposto in quanto



da qualche tempo presenta criticità nel funzionamento. Per altri casi, viene sintetizzato l'intervento di seguito.

38) MANUTENZIONE STRAORDINARIA DORSALI ACQUA CALDA/REFRIGERATA – ANNO 2026

Si rende necessaria la sostituzione delle linee di alimentazione in acciaio a servizio degli impianti di riscaldamento e condizionamento, a causa della loro vetustà e del conseguente degrado strutturale. Tale intervento è motivato dall'esigenza improrogabile di evitare il rischio di rotture e di perdite dovute alla corrosione interna delle tubazioni, ripristinare la piena efficienza termica e idraulica, compromessa dall'accumulo di ossidi e fanghi che riducono la portata e danneggiano i componenti meccanici, garantire la continuità operativa e la sicurezza del servizio, riducendo drasticamente i costi di manutenzione straordinaria e le interruzioni impreviste.

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: l'importo complessivo stimato è di €. 33.000,00 per l'anno 2026.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

40) MANUTENZIONE STRAORDINARIA SISTEMA DI TERMOREGOLAZIONE DELLE CENTRALI TECNOLOGICHE – ANNO 2026

Si prevede la sostituzione dell'attuale sistema di termoregolazione a schede con una nuova centrale multi-configurabile e gestibile da remoto. Tale intervento è indispensabile per superare l'obsolescenza e il rischio di fermo impianto dovuto alla difficile reperibilità dei ricambi, garantendo al contempo massima efficienza energetica, affidabilità operativa (gestione, diagnostica e risoluzione dei guasti da remoto, con una riduzione dei tempi di intervento e dei costi di manutenzione), flessibilità funzionale (adeguando in modo rapido e centralizzato le logiche di riscaldamento/raffreddamento alle mutevoli esigenze della struttura).

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: l'importo complessivo stimato è di €. 11.500,00 per l'anno 2026.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

42) SOSTITUZIONE POMPE GEMELLARI ALIMENTAZIONE IMPIANTO IDRICO SANITARIO – ANNO 2026

È prevista la sostituzione del gruppo di pompe gemellari a servizio dell'impianto idrico sanitario, data la sua vetustà e obsolescenza funzionale. L'intervento è motivato dalla necessità di superare il degrado strutturale delle pompe, massimizzare l'affidabilità e garantire la continuità del servizio essenziale. Inoltre, permetterà l'adeguamento dell'impianto agli standard igienico-sanitari per l'acqua potabile e l'ottimizzazione dei consumi elettrici tramite l'adozione della tecnologia a inverter.

Appalto: procedura di selezione ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: l'importo stimato è di €. 9.000,00.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio

45) MANUTENZIONE STRAORDINARIA MANTO DI COPERTURA IN COPPI - ANNO 2026

Sede Amministrativa. Nel corso degli anni 2024-25, in particolare a seguito di abbondanti precipitazioni, si sono riscontrati problemi di infiltrazioni d'acqua dalla copertura, che hanno causato bagnamenti nella zona archivio e in alcuni uffici del piano secondo. In relazione a ciò, si riscontra la necessità di eseguire un intervento di manutenzione al manto di copertura in coppi, che ne preveda in particolare un riassetto, la sigillatura e la sostituzione di quelli maggiormente ammalorati.

I lavori saranno appaltati mediante affidamento diretto, previa indagine di mercato, ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. a) del D.Lgs 36/2023.

Importo dell'intervento: l'importo stimato ammonta ad € 15.000,00, per l'anno 2026.



Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE CENTRO DIURNO Casa GIDONI - ANNI 2026-2028

Di seguito sono elencati in sintesi gli interventi:

CENTRO DIURNO CASA GIDONI				
N.*	Descrizione	Importo stimato		
		2026	2027	2028
48	Piano di sostituzione maniglioni antipanico	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
49	Piano di sostituzione rivelatori antincendio	€ 13.000,00		
50	Sostituzione caldaia esistente con nuova a condensazione	€ 44.000,00		
51	Manut. straord. imp. trattamento acqua calda sanitaria a supporto del riscaldamento	€ 8.000,00		
52	Installazione nuovo impianto regolazione Honeywell - controlli climatici	€ 23.000,00		
53	Manut. straord. impianti elettrici	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	TOTALE	€ 101.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

N*: viene indicato il numero corrispondente alla Tabella B del Piano Triennale degli Investimenti.

C) ATTIVITA' NON CARATTERISTICA (FABBRICATI DA REDDITO)

Di seguito sono elencati in sintesi gli interventi suggeriti presso vari immobili del patrimonio disponibile:

PATRIMONIO DISPONIBILE				
N.*	Descrizione	Importo stimato		
		2026	2027	2028
1	PD - Via S.G. di Verdara - Manutenz. straord. ex laboratorio con realizzazione 3 unità imm.	-		€ 278.400,00
2	PD - Via S.G. di Verdara - Adeguamento sistema fognario complesso edilizio		€ 50.000,00	
3	PD - Via S.G. di Verdara - Sostituzione caldaie		€ 5.000,00	€ 5.000,00
4	Limena PD - Via S. Francesco - Manut. straord. unità imm. e parete esterna	€ 15.000,00		
5	Limena PD - Via S. Francesco - Sostituzione caldaie varie unità imm.	€ 5.000,00	€ 5.000,00	
6	PD - Via Pullè - Installazione di canna fumaria esterna e sostituzione ulteriori 6 caldaie con contestuale installazione nuova canna fumaria	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 10.000,00
7	PD - Via Pullè - Installazione nuovo battiscopa esterno (perimetro fabbricato)	€ 4.500,00		
8	Fontaniva PD - Edificio via S. Francesco - Sostituzione caldaia centralizzata	€ 15.000,00		
9	PD - via Fortin - Sostituzione caldaia varie unità imm.	€ 7.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
10	PD - via Fortin - Sostituzione piani cottura	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
11	PD - Via Cavalletto - Manut. straord. unità immobiliare		€ 150.000,00	
12	PD - Via Rolando da Piazzola - Manut. ordinaria parti comuni	€ 7.500,00		



13	PD – Via Rolando da Piazzola – Manut. ordinaria copertura e terrazza	€ 3.500,00		
14	PD – P.le Mazzini – Manut. ordinaria portone carraio e portoncino ingresso	€ 5.600,00		
15	Selvazzano Dentro PD – Via G. Reni – Sostituzione condizionatori	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
16	PD – Via Facciolati – Manut. ord. Terrazza copertura	€ 2.500,00		
17	PD – Via Usodimare – Sostituzione caldaie	€ 3.900,00	€ 7.700,00	€ 3.900,00
18	PD – Via Vesalio – Ripasso copertura	€ 5.500,00		
19	PD – Via Montelungo – Sostituzione caldaie	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
20	PD – Terreno edificabile via Testa – Interventi invarianza idraulica	€ 14.000,00		
TOTALE		€ 118.500,00	€ 257.200,00	€ 314.300,00
TOTALE 2026-2028		€ 690.000,00		

N*: viene indicato il numero corrispondente alla Tabella C del Piano Triennale degli Investimenti.

Di seguito vengono descritti gli interventi sopra elencati, ad esclusione delle manutenzioni ordinarie e le spese di modesta entità previste nei vari fabbricati, quali sostituzione caldaie, sostituzione piani cottura etc.

1) MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA DI VIA SAN GIOVANNI DI VERDARA – DA ANNO 2028

Intervento rinviato per esigenze di Bilancio dal 2025 al 2028.

Per completare gli interventi di recupero del complesso immobiliare di Via Giovanni di Verdara 55/57 è necessario procedere alla riqualificazione funzionale delle unità immobiliari site al piano terra, destinate in passato ad attività artigianale/commerciale.

E' stato redatto dall'ufficio tecnico dell'Ente uno studio di fattibilità per la realizzazione di due/tre unità residenziali (monolocali) da realizzare al piano terra.

Lo studio di fattibilità, che tiene conto dell'attuale degrado delle unità immobiliari, prevede l'adeguamento strutturale delle fondazioni e dei solai in conformità alla vigente normativa in materia, la sanificazione dall'umidità di risalita delle murature perimetrali, il rifacimento completo degli impianti idro-termosanitari ed elettrici.

Sulla base dello studio di fattibilità redatto dall'ufficio tecnico dell'Ente, nel corso del 2022 è stato redatto il progetto definitivo/esecutivo per la ristrutturazione delle unità immobiliari site al piano terra, con la realizzazione di tre nuove unità residenziali: il progetto, presentato all'Ente dal progettista incaricato a dicembre 2022, ha ottenuto il parere della Soprintendenza di Venezia e prevede interventi di adeguamento strutturale delle fondazioni e dei solai, la sanificazione dell'umidità di risalita delle murature perimetrali, il rifacimento completo degli impianti idro-termosanitari ed elettrici. Nel corso delle attività tecniche di rilievo e progettazione, si è reso necessario procedere con la ri-progettazione dell'impianto fognario dell'intero complesso edilizio, con allacciamento alla rete fognaria comunale.

Il quadro economico del progetto definitivo/esecutivo presentato all'Ente nel dicembre 2022 prevede un importo complessivo delle opere di € 241.959,36, a cui vanno sommati € 115.040,64 per somme a disposizione (spese tecniche, imprevisti, oneri fiscali, etc.). L'importo complessivo del quadro economico dell'intervento risulta pari ad € 357.000,00. A tale importo vanno sommate le spese relative ad alcune opere complementari, con particolare riferimento all'adeguamento dell'esistente sistema di smaltimento acque reflue e alla sistemazione delle aree esterne (giardino interno, parcheggio). L'importo previsto per le opere complementari ammonta ad € 71.400,00. L'importo complessivo dell'intervento ammonta pertanto ad € 428.400,00. L'intervento viene procrastinato all'ultimo anno del triennio, per garantire l'esecuzione di altri interventi con maggior livello di priorità

Nel corso dell'anno 2028 sono previsti i seguenti interventi:



- Appalto opere: dopo l'approvazione del progetto esecutivo, dovrà essere esperita una procedura di selezione della ditta esecutrice, ai sensi del D.Lgs. 36/2023; dovrà inoltre essere incaricato il professionista per la direzione dei lavori;
- Esecuzione delle opere: avvio degli interventi da parte dell'impresa affidataria delle opere e contemporaneo avvio dell'attività di direzione dei lavori;
- Importo: L'importo complessivo stimato nel periodo di riferimento ammonta ad € 278.400,00
- Finanziamento dell'opera: risorse di bilancio.

L'intervento sarà presumibilmente concluso nel 2029 (importo Euro 150.000,00). Nel caso sia possibile, verrà riprogrammato con l'approvazione del Bilancio Economico Annuale di Previsione 2027.

4) MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N. 3 UNITA' IMMOBILIARI DEL COMPLESSO SOCIALE SITO A LIMENA - S. FRANCESCO: opere aggiuntive e parete esterna - ANNO 2026

Il complesso edilizio di proprietà di AltaVita-IRA sito a Limena, via San Francesco, e oggetto di Convenzione per la conduzione e gestione stipulata nel 2005 con il Comune di Limena, necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, per i quali AltaVita-IRA è tenuta al riconoscimento del 50% delle spese, ai sensi dell'art. 7 della Convenzione citata.

Gli interventi riguardano:

- manutenzione straordinaria di n. 3 unità immobiliari – opere aggiuntive;
- manutenzione straordinaria di parete esterna.

Gli importi desunti dai preventivi e resoconti forniti dall'Ufficio tecnico del Comune di Limena, sono stati verificati dall'Ufficio tecnico di AltaVita-IRA.

Di seguito l'importo previsto da riconoscere, corrispondente al 50% dell'importo degli interventi ritenuti ammissibili.

Opere aggiuntive di straordinaria manutenzione volte ad incrementare la vita utile e la produttività dell'immobile.

Appalto: affidamento diretto ai sensi del D. Lgs. 36/2023, da parte del Comune di Limena.

Importo dei lavori: - manutenzione straordinaria di n. 3 unità immobiliari – opere aggiuntive e riparazione parete esterna: € 15.000,00 (compresi oneri fiscali)

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

6) INSTALLAZIONE CANNA FUMARIA ESTERNA E SOSTITUZIONE CALDAIE – EDIFICIO VIA PULLE' - PADOVA - Tab. C) - ANNI 2026 – 2028

AltaVita - IRA è proprietaria dell'intero condominio di Via Pullè 26/28, Padova, composto da 35 unità abitative e di n. 36 autorimesse, tutte locate al Comune di Padova.

L'immobile, realizzato nel 2009, inizia a manifestare alcune problematiche relative allo stato di degrado delle caldaie a gas necessarie per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Nel corso degli ultimi anni sono state sostituite alcune caldaie, tutte sostituzioni eseguite in emergenza e pertanto installando le stesse nella stessa posizione delle precedenti.

Per alcuni casi è necessario procedere con l'installazione di una nuova canna fumaria adeguata a contenere le canalizzazioni di tutti gli impianti a condensazione che si stanno sostituendo.

E' previsto un piano di realizzazione canne fumarie e sostituzione caldaie, da eseguire nel triennio 2026-2028.

Opere ordinaria manutenzione volte a mantenere le condizioni dell'immobile.

Appalto: affidamento diretto ai sensi del D. Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: manutenzione ordinaria: € 50.000,00 (compresi oneri fiscali), distribuiti nei tre anni.

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.



8) SOSTITUZIONE CALDAIA CENTRALIZZATA - EDIFICIO PIAZZA UMBERTO I A FONTANIVA PADOVA - Tab. C) - ANNO 2026

AltaVita - IRA è proprietaria di un complesso edilizio sito a Fontaniva, Piazza Umberto I destinato a Centro Servizi e n. 16 alloggi per anziani autosufficienti: l'immobile è oggetto di una Convenzione per la conduzione e gestione stipulata nel 2002 con il Comune di Fontaniva, che gestisce le Sale pubbliche e l'assegnazione degli alloggi a cittadini anziani residenti nel territorio comunale. La Convenzione prevede che per gli interventi di manutenzione straordinaria AltaVita-IRA è tenuta al riconoscimento del 50% delle spese.

Ai primi di ottobre 2025 il Comune di Fontaniva ha comunicato la necessità improrogabile di realizzazione un intervento di manutenzione straordinaria nella centrale termica dell'immobile, con sostituzione della caldaia e adeguamento impiantistico. L'importo stimato è di circa Euro 27.000,00. A Bilancio viene prevista la spesa di Euro 15.000,00 di competenza di AltaVita-IRA.

Appalto: affidamento diretto ai sensi del D. Lgs. 36/2023 da parte del Comune di Fontaniva.

Importo dei lavori: manutenzione straordinaria: € 30.000,00 (compresi oneri fiscali)

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

11) MANUTENZIONE STRAORDINARIA UNITÀ IMMOBILIARI SITA AL PIANO RIALZATO DI VIA CAVALLETTO - PADOVA - Tab. C) - ANNO 2027

AltaVita-IRA partecipa al Condominio "CAVALLETTO" di Via Cavalletto 3 Padova, avendo in proprietà n. 4 unità immobiliari, su un totale di 10, locate a terzi: a marzo 2023 è stata riconsegnata all'Ente l'unità immobiliare sita al piano rialzato, in seguito a recesso di contratto di locazione da parte dei conduttori, che vi risiedevano da oltre 40 anni. Per essere ricollocata sul mercato delle locazioni, l'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, con rifacimento completo dell'impianto elettrico, sostituzione caldaia e adeguamento impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, rifacimento completo di n. 2 servizi igienici, sostituzione serramenti esterni.

L'importo complessivo stimato dei lavori ammonta ad € 140.000,00 compresi oneri fiscali, a cui vanno sommati circa € 10.000,00 per spese tecniche. L'importo complessivo dell'intervento è stimato in € 150.000,00

Opere di straordinaria manutenzione volte ad incrementare la vita utile e la produttività dell'immobile.

Appalto lavori: sarà effettuato affidamento diretto con preventiva indagine di mercato (richiesta di preventivi), ai sensi del D. Lgs. 36/2023.

Importo dei lavori: importo complessivo stimato nel periodo di riferimento ammonta ad € 140.000,00

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

20) TERRENO EDIFICABILE SITO VIA TESTA - PADOVA - Tab. C) - ANNO 2026

AltaVita - IRA è proprietaria di un lotto di terreno edificabile sito a Padova, via Testa, compreso nel nuovo piano delle alienazioni presentato alla Regione Veneto nel 2025.

Detto terreno, pervenuto all'Ente tramite atto di permuta stipulato in data 03/12/2024, costituisce porzione di area edificabile prima di proprietà del Comune di Padova, compresa in un P.U.A.; i proprietari del lotto confinante hanno richiesto ad AltaVita-IRA di avviare le opere di invarianza idraulica necessarie per ottenere il permesso di costruire: essendo l'area edificabile unico comparto, si tratta di anticipare interventi necessari per l'edificazione che effettuerà il soggetto aggiudicatario dell'asta; tali interventi sono previsti per l'autunno del 2026; si auspica che l'asta per la vendita del terreno da parte di AltaVita-IRA possa svolgersi nel corso dei primi mesi del 2026: in tal caso gli oneri saranno direttamente a carico del soggetto aggiudicatario. In via prudenziale viene inserito l'intervento a Bilancio 2026.

Appalto: affidamento da parte del proprietario lotto confinante.

Importo dei lavori: € 14.000,00 (compresi oneri fiscali) di competenza dell'Ente

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.



MANUTENZIONE STRAORDINARIA FACCIATE ESTERNE EDIF. CIVITA 3 VIA M. FORTIN 32/33 - PADOVA - Tab. C) – *Intervento al momento rinviato*

L'intervento di seguito descritto al momento non viene inserito nella programmazione per esigenze di quadratura del Bilancio.

AltaVita - IRA partecipa al condominio CIVITA 3 di Via M. Fortin 32/33, Padova, avendo in proprietà n. n. 16 unità abitative e di n. 14 autorimesse, tutte locate a terzi.

L'immobile, realizzato nei primi anni 2000, inizia a manifestare alcune problematiche relative allo stato di degrado delle facciate pertanto l'Amministratore di Condominio, nell'assemblea del 16.09.2025 ha proposto, presentando un computo di massima, la spesa che dovrà essere sostenuta per effettuare il recupero delle facciate.

L'intervento prevede l'idrolavaggio di tutti i prospetti con ripristino degli intonaci danneggiati ed in distacco, recupero e protezione degli elementi in calcestruzzo armato spuntati a vista con rasatura armata delle facciate intonacate e successiva stesura di intonachino, questo al fine di ottenere un miglior risultato di durata maggiore rispetto ad un intonaco tradizionale. Saranno trattate tutte le superfici con tinteggiatura ed eseguito il trattamento per le porzioni faccia a vista.

L'intervento prevede un costo stimato di € 140.000 (IVA compresa) ripartito tra tutti i proprietari del condominio, sul quale AltaVita - IRA ha una caratura millesimale di 562,01, e quindi presumibilmente un importo di spesa di € 78.000.

L'intervento, su suggerimento dell'Amministratore, sarebbe da eseguirsi nella primavera 2026 dato che questo consentirebbe, a tutti i proprietari ad eccezione di AltaVita - IRA in quanto Ente Pubblico, di poter godere delle detrazioni fiscali al 50% ancora in vigore nel 2026. Per esigenze di Bilancio di AltaVita-IRA al momento non viene inserito.

L'appalto sarà gestito direttamente dall'Amministratore in quanto il condominio costituisce figura giuridica.

Appalto: affidamento da parte dell'Amministratore di Condominio.

Importo dei lavori: manutenzione straordinaria: € 75.000,00 (compresi oneri fiscali) di competenza dell'Ente

Finanziamento dell'opera: fondi di bilancio.

IL DIRIGENTE TECNICO
Arch. Simona Campedel

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

I CONSIGLIERI

f.to **BELLON STEFANO**

f.to **BUSON LUISA**
f.to **MANNA MARINA**
f.to **SIRONE GAETANO**
f.to **SPADA MATTEO**

IL SEGRETARIO DIRETT. GENERALE
f.to **BIONDARO ADELAIDE**

ATTESTAZIONI DI REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA E DI
COPERTURA/REGOLARITÀ CONTABILE

Si attesta la regolare istruttoria tecnico-amministrativa.

Li, 22/12/2025

Il Segretario Direttore Generale
f.to Dott.ssa Adelaide Biondaro

Si attesta la copertura e la regolarità contabile con le risorse del bilancio anno _____.

Li, 22/12/2025

Il Dirigente del Settore
Acquisti Contabilità e Bilancio
f.to Dr. Roberto Pinton

CERTIFICAZIONI DI ESECUTIVITÀ E DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è esecutiva ai sensi della L.R. Veneto n. 3 del 14.01.2003.

Esecutiva dal
23 DIC. 2025

Il Segretario Direttore Generale
f.to Dott.ssa Adelaide Biondaro

La presente deliberazione è pubblicata all' Albo pretorio on – line dell'Ente www.altavita.org per 15 giorni consecutivi dal **30 DIC. 2025**

Il Segretario Direttore Generale
f.to Dott.ssa Adelaide Biondaro

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo. Composta di n. ____ fogli.

Data _____

IL SEGRETARIO DIRETTORE GENERALE