



IPAB "F. FENZI"

Codice fiscale 00526230263 – Partita iva IT-02014000265
VIALE SPELANZON 62 – CONEGLIANO (TV)

Relazione del Presidente del Cda sul bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2024

Gli importi presenti sono espressi in unità di euro

1 – PREMESSA

La presente relazione è stata redatta nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 23 novembre 2012, n. 43, dalla DGR n. 725 del 22 giugno 2023 e dal regolamento di contabilità interno dell'Ente.

Essa ha lo scopo di illustrare l'andamento della gestione e i risultati conseguiti, nonché i principali avvenimenti accaduti dopo la chiusura dell'esercizio.

2 – ANDAMENTO DELLA GESTIONE E DEI RISULTATI CONSEGUITI

LINEE DI SVILUPPO DELL'ATTIVITA' E PRINCIPALI INIZIATIVE REALIZZATE

Casa Fenzi è un'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza (IPAB), sorta nel 1870 per elargizione testamentaria del nobile Francesco Fenzi ed eretta a Ente Morale l'anno successivo. Nel 1978, con il generoso lascito dell'ingegnere Guido Bidoli e, in parte, con quello della signora Margherita Calissoni Del Giudice, Casa Fenzi entra in possesso dell'attuale sede. Grazie all'impegno costante, ora Casa Fenzi è un vero e proprio Centro di Servizi capace di accogliere i bisogni di assistenza degli anziani e della comunità e con essa, crescere nel territorio. Ha personalità di diritto pubblico e opera senza fini di lucro, perseguendo la sua attività di gestione in base a criteri di efficacia, efficienza ed economicità, osservando il vincolo del pareggio di bilancio, da raggiungere attraverso l'equilibrio fra costi e ricavi.

Situata a Conegliano, in viale Spellanzon 62-64, Casa Fenzi si trova in una posizione strategica, in pieno centro cittadino, di fronte all'Ospedale civile. Essa è suddivisa in due Residenze, con un'offerta assistenziale complessiva di 246 posti letto.



Il Centro Servizi Francesco Fenzi è una struttura autorizzata e accreditata con il Sistema Sanitario Regionale secondo la l.r. 22 del 2002 e accoglie anziani autosufficienti, non autosufficienti, Stati Vegetativi Permanenti e SLA.

Tipo atto	Tipologia utenza	Riferimento atto	Struttura	Posti
Autorizzazione all'esercizio	Non autosufficienti	Decreto dirigenziale Az. Zero n. 304 del 2 dicembre 2020	Ala est	60 posti di primo livello
Autorizzazione all'esercizio	Non autosufficienti	Decreto dirigenziale Az. Zero n. 304 del 2 dicembre 2020	Ala ovest	67 posti di 1° livello 48 posti di 2° livello 5 POSTI di S.V.P.
Accreditamento istituzionale	Non autosufficienti	DGR n. 606 dell'11 maggio 2021	Ala est	60 posti di primo livello
Accreditamento istituzionale	Non autosufficienti	DGR n. 606 dell'11 maggio 2021	Ala ovest	67 posti di primo livello 48 posti di 2° livello 5 posti S.V.P.
Autorizzazione all'esercizio	Non autosufficienti	Decreto dirigenziale di Azienda Zero n. 187 del 24 giugno 2022	Ala est	73 posti di 1° livello comprende quella del 2020
Accreditamento istituzionale	Non autosufficienti	Delibera n 1193 del 5 ottobre 2023		13 posti
Autorizzazione all'esercizio	SLA	Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 2 n. 2050 del 19/11/2020.	Ala ovest	2 posti inseriti nel conteggio dei posti di primo livello o S.V.P.
Autorizzazione e accreditamento	Autosufficienti	Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 2 n. 349 del 21/02/2019	Ala ovest	41 posti
Autorizzazione e accreditamento	Autosufficienti	Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda Ulss n. 2 n. 353 del 24/02/2022.	Ala est	12 posti
TOTALE POSTI AUTORIZZATI NA e SVP		193		
TOTALE POSTI AUTORIZZATI AUTO		53		
TOTALE POSTI ACCREDITATI NA e SVP		193		

L'anno 2024 è iniziato con delle novità sotto il profilo gestionale e amministrativo:

- il Consiglio d'Amministrazione nominato nel novembre 2023 ha iniziato concretamente ad operare nell'Istituto;
- dal 1 febbraio 2024 è subentrato il nuovo Direttore Generale che ha sostituito il precedente entrato in pensione il 31 agosto 2023 ed era stato sostituito pro tempore dal Direttore dell'IPAB Cesana Malanotti a tempo parziale.

L'intento del Consiglio d'Amministrazione è stato fin da subito quello di valutare in tempi brevi lo "stato di salute" aziendale dal punto di vista economico, organizzativo e gestionale. Tali valutazioni sono state riportate in uno specifico documento denominato "Analisi Organizzativa" del 21 febbraio 2024 elaborato dal nuovo Segretario Direttore e approvato dal Consiglio d'Amministrazione. La relazione ha analizzato sotto il profilo del rischio tutti i processi aziendali, evidenziandone il relativo livello di criticità. A fronte di questo documento sono state elaborate 5 linee di intervento (linee strategiche di intervento e relativi obiettivi).

Le linee strategiche sono le seguenti:

- **Linea sicurezza:** intervenire sul livello di sicurezza dei fabbricati in particolare sul fronte della sicurezza



antincendio.

- **Linea Organizzazione:** definire e comunicare efficacemente la struttura organizzativa dell'IPAB "F. Fenzi".
- **Linea Risorse Umane:** intervenire sui gruppi di lavoro e sulle modalità di gestione del personale.
- **Linea Ambiente:** costruire un ambiente accogliente, trasparente e aperto verso il territorio.
- **Linea Nuovi Servizi:** sviluppare e avviare nuovi servizi.

Per quanto riguarda la sicurezza la mancanza del Certificato Prevenzione Incendi, nonostante i tentativi e le progettazioni avviate ma purtroppo mai concluse negli anni precedenti (il progetto approvato dal Comando VVF nel 2020, non ha mai trovato realizzazione). Ciò unito alle recenti prescrizioni impartite dal Comando dei Vigili del Fuoco di Treviso, a seguito di loro sopralluogo, impongono all'Ente un urgente e non dilazionabile processo di adeguamento peraltro molto costoso (la prima stima effettuata dallo studio Carniel su richiesta del CDA nel maggio 2024 è di oltre 700.000 euro) e con un forte impatto sull'organizzazione. Su questo tema è stato fatto uno sforzo importante di progettazione (Piano investimenti, progettazione nuovo sistema rivelazione incendi, introduzione del SGSA) in modo da poter andare a realizzare nel 2025 tutti gli interventi e ottenere il certificato prevenzione incendi.

Sul fronte strutturale l'Istituto ha alcune problematiche nei corpi C e D a causa dell'obsolescenza degli impianti, in particolare quello idraulico, e richiede diverse manutenzioni e "rattoppi". In generale la struttura sembra un po' trascurata, e dopo il COVID non ha più avuto una riorganizzazione e rivitalizzazione degli spazi (es. salone o sala da pranzo). E' stato necessario pertanto intervenire attraverso:

- interventi di riorganizzazione o ristrutturazione, sulla rigenerazione di alcuni spazi quali
 - o la sala da pranzo al piano terra, non utilizzata da oltre due anni per problemi legati all'impianto di riscaldamento;
 - o L'auditorium, i salotti Marinelli e Caballini attraverso l'eliminazione delle paratie erette per il covid e il ripristino di mobili e poltrone;
- l'abbellimento delle terrazze interne;
- la riorganizzazione degli spazi al seminterrato. Questo ha comportato un processo di eliminazione di quantità enormi di materiali e la conseguente riduzione del carico di incendio per quegli ambienti.

Sempre nell'ambito dello spazio e degli ambienti, nel 2024 si è concretizzata dopo diversi anni la permuta con il Comune di Conegliano tra la Villa Caballini e gli spazi dei quali lo stesso Comune manteneva la proprietà nell'IPAB "F. Fenzi". Questa operazione permette ora all'ente di essere proprietario di tutto il complesso immobiliare di Viale Spellanzon.

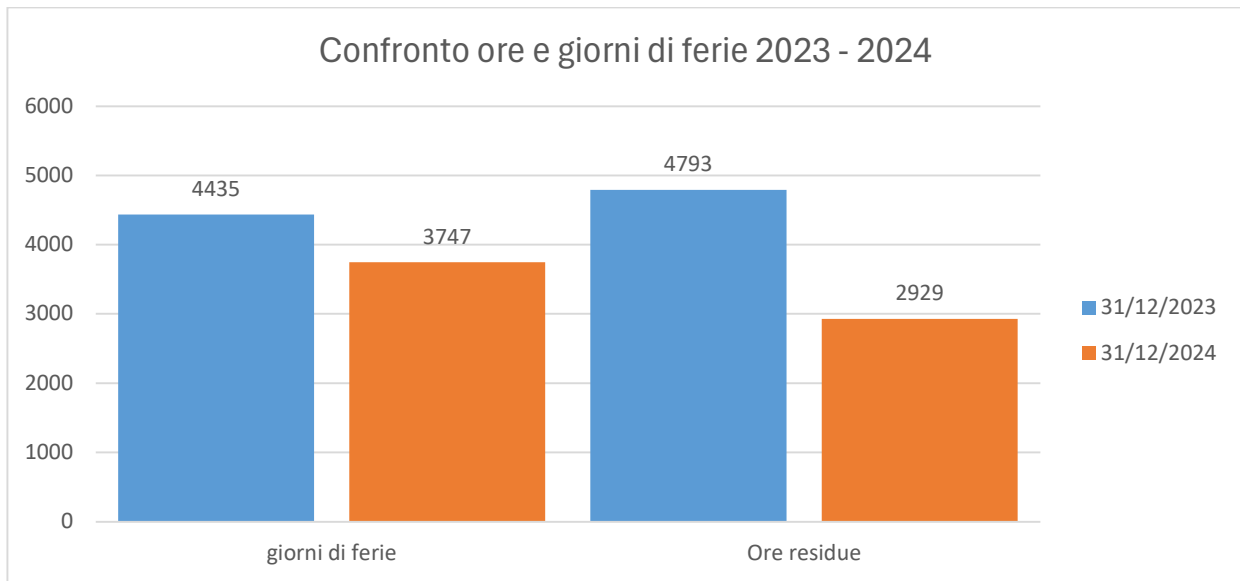
Nell'ambito delle risorse umane si riporta, al fine di dare una visione completa della dimensione aziendale, di seguito anche la pianta organica del personale al 31 dicembre 2024:



Profilo professionale	AREA ATTUALE	FTE	Numero dipendenti
Assistenza sociosanitaria	Area degli istruttori	1,00	1,00
	Operatore Socio Sanitario	1,00	1,00
	Area degli operatori	3,67	4,00
	Operatore di Appoggio	3,67	4,00
	Area degli operatori esperti	94,83	100,00
	Operatore Socio Sanitario	94,83	100,00
	Area dei funzionari di elevata qualificazione	19,50	21,00
	Assistente Sociale	2,00	2,00
	Educatore Professionale	3,00	3,00
	Fisioterapista	2,50	3,00
	Infermiere	10,00	11,00
	Psicologo	2,00	2,00
Assistenza sociosanitaria Totale		119,00	126,00
Coordinamento e direzione	Area dei funzionari di elevata qualificazione	2,00	2,00
	Coordinamento	2,00	2,00
	Dirigenza	1,00	1,00
	Direzione	1,00	1,00
Coordinamento e direzione Totale		3,00	3,00
Servizi Generali	Area degli operatori	1,00	1,00
	Operatore di Appoggio	1,00	1,00
	Area degli operatori esperti	4,00	4,00
	Operatore Socio Sanitario	2,00	2,00
	Personale tecnico amministrativo	2,00	2,00
Servizi Generali Totale		5,00	5,00
Servizi Tecnici	Area degli istruttori	0,50	1,00
	Personale tecnico amministrativo	0,50	1,00
Servizi Tecnici Totale		0,50	1,00
Servizio Contabilità	Area degli istruttori	1,00	1,00
	Personale tecnico amministrativo	1,00	1,00
	Area degli operatori esperti	2,00	2,00
	Personale tecnico amministrativo	2,00	2,00
Servizio Contabilità Totale		3,00	3,00
Servizio manutenzioni	Area degli operatori	1,00	1,00
	Personale tecnico amministrativo	1,00	1,00
	Area degli operatori esperti	1,00	1,00
	Personale tecnico amministrativo	1,00	1,00
Servizio manutenzioni Totale		2,00	2,00
Servizio Personale	Area degli istruttori	0,83	1,00
	Personale tecnico amministrativo	0,83	1,00
	Area degli operatori esperti	1,00	1,00
	Personale tecnico amministrativo	1,00	1,00
Servizio Personale Totale		1,83	2,00
Servizio provveditorato	Area degli istruttori	2,00	2,00
	Personale tecnico amministrativo	2,00	2,00
Servizio provveditorato Totale		2,00	2,00
Servizio Pulizie interne	Area degli operatori	5,08	8,00
	Addetto alle pulizie	5,08	8,00
Servizio Pulizie interne Totale		5,08	8,00
Totale complessivo		141,41	152,00

Nel 2024 si è lavorato sul fronte del personale perseguendo i seguenti obiettivi:

- Ridurre/contenere il monte ore e giorni ferie del personale. Il dato al 31 dicembre 2024 riporta una riduzione dell'11% dei valori (401.377 euro al 31 dicembre 2024 contro 451.332 euro al 31 dicembre 2023). La riduzione è considerevole tenendo in considerazione che nel 2024 è stata erogata la formazione antincendio per un totale di 1.828 ore. Questo è stato possibile attraverso un piano dettagliato di smaltimento del cumulo ferie arretrate che perdurerà anche nel 2025.



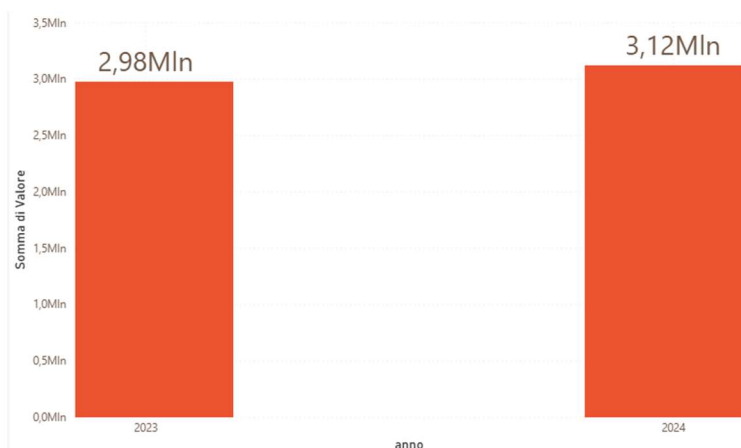
- La seconda area di intervento è stata sul fronte del team infermieristico con un importante lavoro di reclutamento e selezione di personale con specifiche competenze in ambito assistenziale, privilegiando i contratti di lavoro dipendente a scapito dei lavoratori somministrati.
- Sono state riavviate le equipe per gli anziani (tutti i progetti non erano stati più aggiornati da quasi un anno) sostenendo e promuovendo il miglioramento del rapporto con i familiari, che, per scelta dell'Ente, hanno la possibilità di accedere in modo continuato alla struttura anche la sera. Conseguente a questo si è ricostituito in forma nuova il comitato familiari e si è notevolmente ridotta la conflittualità con gli stakeholder.
- E' stata inoltre rinforzata l'area dei professionisti che si era ridotta a livelli prossimi allo standard. L'ultima acquisizione del mese di dicembre è stata una professionista logopedista a tempo pieno (si ricorda che lo standard prevede un rapporto di 1 logopedista ogni 200 anziani non autosufficienti).

Sul fronte della produzione è aumentato il tasso di saturazione dei posti letto per persone non autosufficienti rispetto al 2023 ma è aumentata soprattutto la quota convenzionata come si desume dalla tabella seguente:

Per quanto riguarda le impegnative di residenzialità la tabella seguente mostra come le stesse nel 2024 siano il 5,4% in più rispetto al 2023.



anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Totale
2024	4814	4514	4884	4752	4968	4844	4997	5056	4967	5181	5026	5212	59215
2023	4717	4373	4840	4636	4887	4714	4858	4796	4676	4761	4588	4764	56610
Totale	9531	8887	9724	9388	9855	9558	9855	9852	9643	9942	9614	9976	115825



Questo ha inciso anche sul valore economico che nonostante l'assenza di persone in stato vegetativo permanente conferma l'aumento.

Continua a non raggiungere invece la completa saturazione il numero di anziani autosufficienti rispetto ai posti disponibili.

Uno sforzo importante invece da parte di tutta l'organizzazione è stato posto nella realizzazione di nuovi servizi.

Nel 2024 si è concretizzata ufficialmente l'azione relativa alla ristrutturazione del 2° e 3° piano del Bidoli, finalizzata alla realizzazione di 14 unità abitative per il Cohousing di persone anziane e/o disabili. Tale azione già prevista dal Piano di Zona e dall'Azione 4.3.2 della Strategia Integrata di Sviluppo Urbano sostenibile del Comune di Conegliano, ha richiesto un percorso decisamente complesso a livello amministrativo e anche economico, con l'obiettivo raggiunto di presentare il progetto alla Regione Veneto e ottenere la prima approvazione per l'esecuzione dei lavori prevista per gli anni 2025 e il 2026.

Uno specifico intervento è stato mirato a restituire gli appartamenti del piano 4° est, prima dedicati agli infermieri extraeuropei, ai percorsi di sostegno alle persone anziane che pur autosufficienti cercavano un percorso legato all'*abitare sicuro*. Sono stati 4 gli inserimenti, dei quali ad oggi uno in continuità.

ANDAMENTO DELLE PARTECIPATE

L'ente non detiene alcuna partecipazione in imprese controllate e collegate e non è sottoposto al controllo di altre imprese.

3 – EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nella valutazione delle linee strategiche per i prossimi anni è utile evidenziare i seguenti punti di riflessione sull'attuale contesto in cui si trovano ad operare i centri di servizio alle persone:

- La gestione delle risorse umane sul fronte del reclutamento presenta ancora diverse difficoltà sia in ambito



infermieristico che socioassistenziale (OSS). Pur avendo l'Ente una discreta attrattività che permette di garantire il servizio, permane la criticità nell'ambito delle competenze richieste, sempre più specifiche per quanto riguarda la clinica e l'assistenza e soprattutto nell'ambito delle relazioni tra i colleghi e con i familiari.

- Il legislatore regionale con le delibere uscite nel periodo 2022-2024, da ultima la n. 465 del 2024 ha introdotto un importante processo di cambiamento:
 - o sotto il profilo economico, riconoscendo alla nostra struttura la complessità clinico assistenziale gestita quotidianamente;
 - o sotto il profilo organizzativo/strutturale, con l'inserimento nelle strutture, senza di fatto distinzione di anziani con disturbi del comportamento/Alzheimer, si rendono necessari interventi mirati per riorganizzare i servizi, migliorando le competenze nel gestire questa forma di bisogno ed intervenendo sotto il profilo strutturale per garantire la sicurezza delle persone accolte.
- l'aumento ormai consolidato dei costi degli anni 2022-2023, pur attenuato nel 2024 (1,8%) è diventato ormai un elemento costante con cui le strutture devono confrontarsi anno per anno, da un lato attraverso interventi di gestione attenta dei costi e dall'altro con piani di incremento delle tariffe.
- Risulta necessario avviare programmi importanti di manutenzione straordinaria per la nostra struttura (es. impianto idrico dei locali igienico sanitari) che richiede, data l'età, interventi strutturali continui spesso non risolutivi e a medio periodo antieconomici.

Alla luce di quanto riportato per il 2025 vengono definite le seguenti linee strategiche, alcune delle quali, ad esempio sicurezza, continuano dal 2024 e continueranno anche nel 2026.

- Linea sicurezza: intervenire sul livello di sicurezza della struttura in particolare sul fronte della prevenzione incendi.
- Linea Organizzazione: definire e diffondere la struttura organizzativa di Casa Fenzi e sviluppare il servizio acquisti.
- Linea Risorse Umane: intervenire sui gruppi di lavoro e sulle modalità di gestione del personale.
- Linea Ambiente: costruire un ambiente accogliente e aperto verso il territorio.
- Linea Nuovi Servizi: sviluppare e avviare nuovi servizi.

Si evidenzia inoltre come nel 2026 è previsto il completamento della ristrutturazione dell'edificio Bidoli con la realizzazione di 14 unità abitative per anziani e/o disabili. Tale intervento si configura come una nuova unità d'offerta che dovrà essere integrata e coordinata con l'attuale attività. L'obiettivo sarà quello di realizzare un sistema di accoglienza che permetta di rispondere ai bisogni di tutta la filiera collegata al mondo anziano, attraverso l'integrazione delle risorse e dei servizi.



4 – CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Di seguito si riporta la riclassificazione del conto economico a valore aggiunto

R01		
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	2024	2023
Valore della produzione	9.183.227,00	8.427.057
Costi esterni operativi	-3.280.907,36	-3.043.543
Valore aggiunto (VA)	5.902.320	5.383.514
Costi del personale	-4.989.497,79	-4.973.622
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	912.821,85	409.892,00
Ammortamenti e svalutazioni	-533.298,00	-365.844,00
Acc.to rischi e oneri	-10.401,00	-10.401,00
Risultato dell'attività non caratteristica	57.550,19	63.247,15
Reddito Operativo (MON o EBIT)	426.673	96.894
Proventi e oneri finanziari	34.298,33	14.587
Risultato corrente	460.971	111.481
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0,00	0
Reddito Ante Imposte (EBT)	460.971	111.481
Imposte	0,00	-5.206
Reddito Netto (RN)	460.971	106.275

5 – STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Di seguito si riporta la riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio finanziario:

R02		
STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	2024	2023
Immobilizzazioni immateriali	6.926	241.047
Immobilizzazioni materiali	9.638.787	8.931.229
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Attivo fisso	9.645.713	9.172.276
Rimanenze	34.901	34.458
Liquidità differite	983.987	896.565



Liquidità immediate	924.256	979.180
Ratei e risconti attivi	754.251	987.480
Attivo corrente	2.697.395	2.897.682
CAPITALE INVESTITO	12.343.108	12.069.957
Fondo di dotazione	7.780.830	7.780.830
Riserve	1.630.827	1.299.529
Mezzi propri	9.411.657	9.080.359
Passività consolidate	477.090	348.194
Passività correnti	2.454.361	2.641.405
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	12.343.108	12.069.957

Rispetto all'esercizio precedente si rileva l'aumento delle liquidità immediate che confermano anche la buona situazione aziendale rispetto alla dimensione finanziaria.

6 – ANALISI PER INDICI

Di seguito si riportano i principali indici economico-finanziari dell'Ente:

R03				
Indice	2024	2023	Parametro di riferimento	Calcolo
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari	0%	0%	< 2,7%	Oneri finanziari/fatturato
Indice di adeguatezza patrimoniale	383%	343%	> 2,3%	PN/ Debiti
Indice di liquidità	110%	110%	> 69,8%	Attività b.t./ Passività b.t.
Indice di ritorno liquido dell'attivo	5%	6%	> 0,5%	Cash Flow/Attivo
Indice di indebitamento previdenziale e tributario	2%	3%	< 14,6%	(D.prev + D.trib)/Attivo
Debt service cover ratio	1	1	> 1	Cash flow/(quota capitale + interessi)

Alla luce di quanto sopra riportato e delle considerazioni dei paragrafi 4 e 5 si evidenzia il positivo risultato su tutti gli indici economico-finanziari, in particolare per quanto riguarda l'indice di liquidità e di adeguatezza patrimoniale che misura il rapporto tra il patrimonio netto e l'indebitamento complessivo.

7 – STERILIZZAZIONE AMMORTAMENTI

Come previsto dall'art. 21, comma 2, dell'allegato A della DGR 725/2023, dall'allegato B della medesima DGR e dalla nota regionale del 19 febbraio 2020, gli ammortamenti dei beni esistenti al 01.01.2014, al netto dei risconti passivi, non sono conteggiati né agli effetti dell'art. 8, comma 7, della legge regionale n. 43/2012, né per il raggiungimento del pareggio di bilancio (nota della Regione del 03.12.2013), nella misura in cui viene garantito l'equilibrio finanziario.

L'equilibrio finanziario si ritiene verificato quando l'IPAB è in grado di sostenere il rimborso dei finanziamenti e il pagamento degli investimenti sia programmati che consuntivi, tenuto conto anche dell'eventuale anticipazione di tesoreria concessa, e risulta regolare nel pagamento degli altri debiti.

La capacità di sostenere il rimborso dei finanziamenti e il pagamento degli investimenti, è verificata tramite il rendiconto finanziario allegato al presente bilancio (All. 11).

Si precisa che all'Ente è stata concessa un'anticipazione di tesoreria di euro 300.000, il cui utilizzo al 31/12/2024 è pari ad euro 0.

L'ente nell'esercizio 2023 non ha fatto ricorso alla sterilizzazione degli ammortamenti di cui all'art. 21 Dgr 725 /2023.

L'ente nell'esercizio 2024 non ha fatto ricorso alla sterilizzazione degli ammortamenti di cui all'art. 21 Dgr 725 /2023.

8 – RISULTATO DI ESERCIZIO

Rispetto all'anno 2023 si rileva un aumento importante del reddito netto con un valore complessivo di 460.972 euro (+354.697). Su tale risultato sono utili alcune specifiche rinviando al dettaglio presente nella relazione del Segretario Direttore punto 4 Risultato d'Esercizio pagina 17 allegata al prospetto di bilancio:

- Variazione positiva di euro 502.000,00 per plusvalenza da alienazione beni di 502.096,84 dovuta alla corretta rilevazione della quota di vendita del complesso villa Caballini al Comune di Conegliano (p. 5/18).
- Variazione positiva di euro 62.641,42 dovuta al contributo COVID per il 2023.
- Variazione negativa per euro 115.000 dovuta alla svalutazione dell'immobile sito in Cà di Villa (p. 12/18).

Al netto dei valori evidenziati nei punti precedenti, l'Ente mantiene comunque il proprio equilibrio economico e finanziario.

Si propone di destinare il risultato di esercizio come esposto nell'apposita sezione della Nota Integrativa.



9 - CONCLUSIONI

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

I criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica. L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Dai dati analizzati nei paragrafi precedenti emerge una situazione aziendale in equilibrio dal punto di vista finanziario con una buona redditività sotto il profilo economico. Tale risultato permette inoltre di affrontare le problematiche di gestione evidenziate.

IL PRESIDENTE DEL C.D.A.
Dott. arch. Karim Zambon

