



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 31/12/2023

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'IPAB, Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza, 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		

Al fine di dare una visione completa della dimensione aziendale si riporta di seguito anche la pianta organica del personale al 31 dicembre 2023:

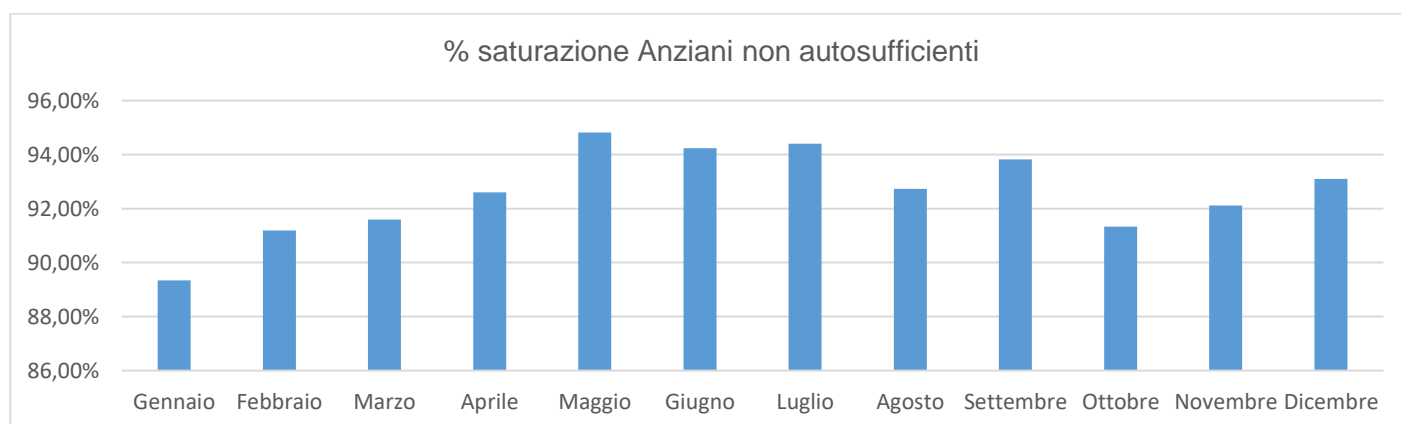
Ruolo	Area (CCNL 2022)	Numero di persone	FTE
assistenti sociali	Area dei funzionari e dell'elevata qualificazione	2	2,00
Coordinatori	Area degli istruttori	1	1,00
Coordinatori	Area dei funzionari e dell'elevata qualificazione	4	3,50
Educatori	Area dei funzionari e dell'elevata qualificazione*	2	2,00
Fisioterapista	Area dei funzionari e dell'elevata qualificazione*	3	2,50
Infermieri	Area dei funzionari e dell'elevata qualificazione	9	7,83
Logopedista	Area dei funzionari e dell'elevata qualificazione*	1	0,5



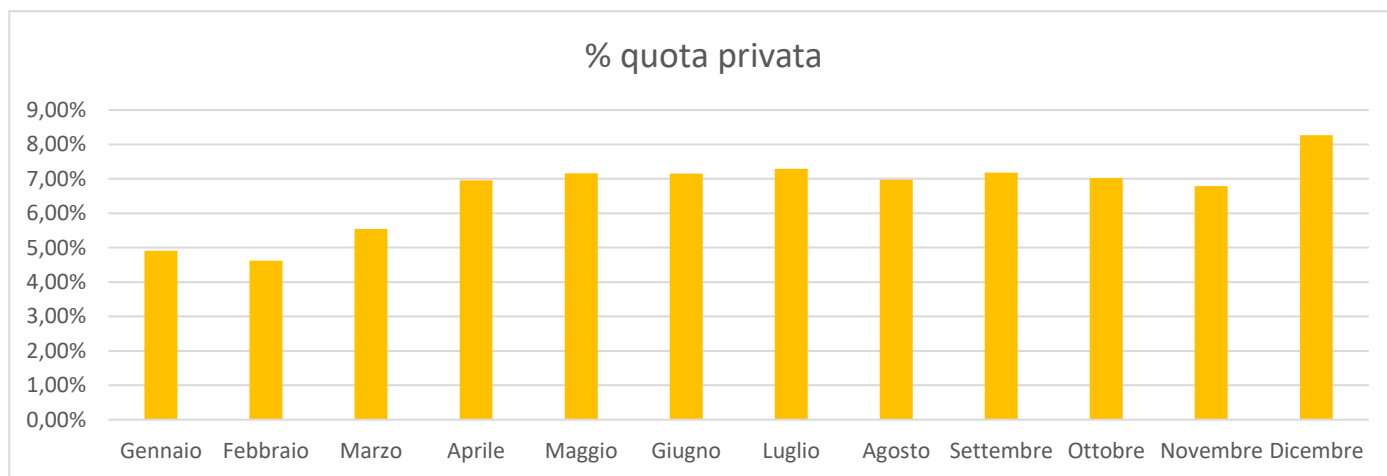
Manutentori	Area degli operatori esperti	2	2,00
OSS op appoggio	Area degli istruttori	1	1,00
OSS op appoggio	Area degli operatori	3	2,67
OSS op appoggio	Area degli operatori esperti	98	94,00
Psicologo	Area dei funzionari e dell'elevata qualificazione	2	1,67
Pulizie	Area degli operatori	10	5,67
Resp. manutenzioni e sv	Area degli istruttori	1	1,00
Resp. manutenzioni e sv	Area degli operatori esperti	1	1,00
Uffici	Area degli istruttori	4	3,33
Uffici	Area degli operatori	1	1,00
Uffici	Area degli operatori esperti	4	4,00
Uffici	Area dei funzionari e dell'elevata qualificazione	1	1,00
Totale complessivo		150	138,06

E' utile evidenziare come il 2023 sia stato un anno particolare per l'IPAB "F. Fenzi" in quanto nel mese di agosto è terminato l'incarico del Segretario direttore e a novembre 2023 è cambiato l'intero Consiglio d'Amministrazione. Nel corso del 2023 sono state tre le procedure di selezione del nuovo Segretario Direttore e di queste solo con l'ultima, completata il 6 dicembre 2023, è stata individuata la persona che ha preso servizio ufficialmente il 1 febbraio 2024. Dal 1 settembre 2023 al 31 gennaio 2024 il ruolo di Segretario Direttore è stato ricoperto, a tempo parziale, dal Segretario Direttore dell'IPAB Cesana Malanotti di Vittorio Veneto. Ciò premesso l'attuale Consiglio d'amministrazione ha preso atto delle diverse attività svolte nel 2023 procedendo ad una valutazione specifica dello "stato dell'arte" sulla struttura, al fine di individuare opportunità e rischi della gestione.

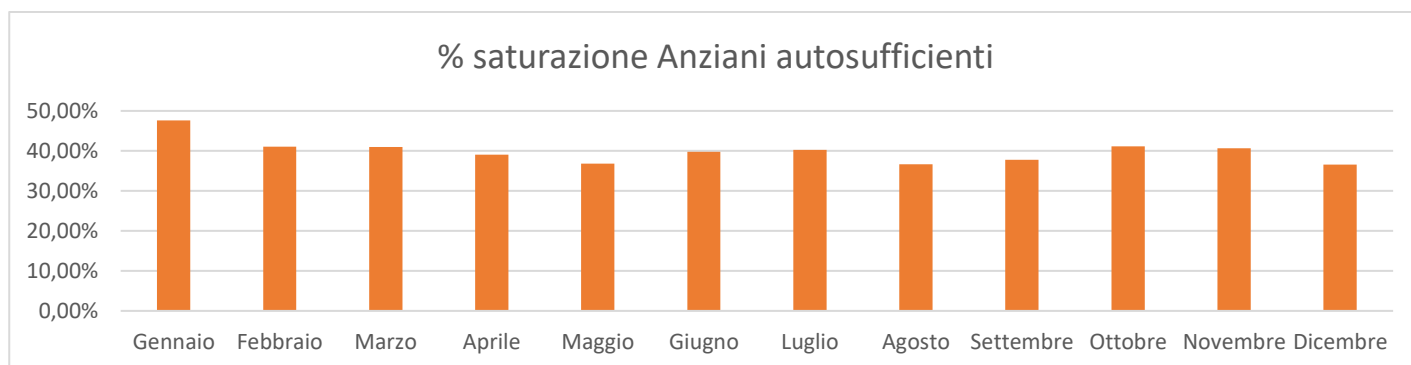
Nel 2023 è stato raggiunto l'obiettivo del mantenimento della saturazione per gli anziani non autosufficienti portandolo al di sopra del 90% come evidenziato dal grafico successivo:



Rimane ancora elevata e in aumento durante il 2023 la percentuale di anziani non autosufficienti senza impegnativa con quota privata come indicato di seguito:



Non raggiunge invece la completa saturazione il numero di anziani autosufficienti rispetto ai posti disponibili:



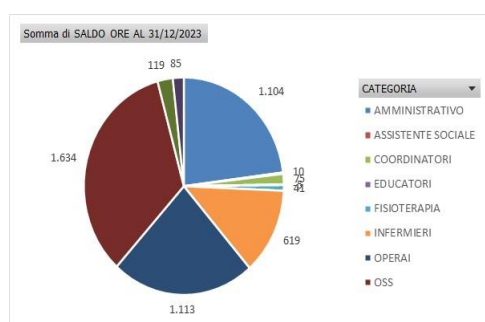
Rimane tuttavia positivo il risultato economico rispetto al 2022, questo dovuto all'aumento dell'impegnativa regionale sul livello unico (+3 euro) e all'adeguamento rette residenziali attuato nel 2022. Per quanto riguarda gli obiettivi annuali inseriti nel Piano integrato attività e organizzazione approvato con delibera n. 02-01 del 27 gennaio 2023 si rileva come sia stato mantenuto con l'accreditamento istituzionale presso la Regione Veneto in scadenza 2023.

Dall'analisi dei costi riportata a Conto Economico anche l'obiettivo di contenimento dei costi di beni, servizi e personale risulta nel 2023 monitorato e presidiato.

Sempre nel corso del 2023 si è completato l'adeguamento antisismico del complesso B della struttura, anche se rimane ancora non utilizzabile la sala da pranzo al piano terra, per problemi legati all'obsolescenza dell'impianto termoidraulico. Sono in corso in questi mesi le valutazioni, anche economiche, per restituire alla casa l'uso della sala. Permangono in generale diversi punti di attenzione sulla gestione, per il trattamento, in dettaglio, dei quali nel dettaglio si rinvia alla relazione elaborata dal



Grafica 1



Grafica 2

segretario direttore in data 21 febbraio 2024 denominata "Analisi Organizzativa". A titolo di completezza del presente documento, è utile tuttavia evidenziare:

- Il numero molto elevato di giornate ferie e banca ore accumulato al 31 dicembre 2023 riportate in grafica 1 e 2;
- La frammentazione del team infermieristico tra personale dipendente e forniture esterne, alcune delle quali si avvalgono della deroga prevista dall'Art. 6 bis del Decreto legge n. 105/2021, prorogata fino al 31 dicembre 2025 (art. 10 Decreto Legge n. 34 del 30 marzo 2023);
 - o 4 unità di personale extraeuropeo dall'agenzia interinale During in scadenza nel mese di giugno 2024;
 - o 3 unità di personale libero professionista;
 - o 3 unità personale dello studio associato Assir in scadenza il mese di giugno 2024;
 - o 4 unità di personale extraeuropeo della Agenzia interinale Sorgente in scadenza a marzo 2024;
- Gli interventi ancora da realizzare finalizzati all'adeguamento sismico e antincendio dei fabbricati. A questo proposito si rinvia alle relazioni tecniche presenti agli atti presso la struttura e si segnala che la stessa, alla data attuale, si sta adoperando per completare le procedure di prevenzione incendi finalizzate all'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi;
- Si rileva inoltre una certa difficoltà all'interno dell'area acquisti, anche per l'avvio a regime delle procedure previste dal nuovo codice degli appalti introdotto dal D.Lgs 36 del 2023. In particolare è necessario procedere al rinnovo, attraverso specifica procedura di gara, per la fornitura delle pulizie e della ristorazione.

Tra i progetti in corso e sviluppati nell'anno è utile citare l'adesione alla Strategia integrata di sviluppo urbano sostenibile (SISUS) promossa dalla Regione Veneto e dal Comune di Conegliano, all'interno della quale l'azione 2, riferita all'obiettivo 4.3, prevede un intervento dal titolo "Inclusione abitativa tramite recupero di edifici pubblici esistenti per Co-housing residenzialità leggera e recupero edilizio di alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica (cohousing), nell'area Coneglianese e Vittoriese";

Tale intervento prevede la ristrutturazione edilizia (art. DPR 380/2001) volta alla riqualificazione dell'immobile esistente denominato "Bidoli" con recupero del piano 2 e del piano 3 di proprietà del Centro di Servizi "F. Fenzi" di Conegliano, che internamente, si trovano tutt'oggi allo stato grezzo e privo di



impianti. La riqualificazione è finalizzata a realizzare alloggi dotati di spazi privati e spazi destinati all'uso comune per utenti anziani e/o disabili medio gravi.

Alla data attuale sul "Bidoli" permane un vincolo importante dettato dalla stipula avvenuta nel 2011 di un leasing finanziario per la ristrutturazione del piano terra e del primo piano. Nel corso del 2023 è stata avviata la procedura, che si consoliderà nel 2024, dell'acquisizione della proprietà del 2° e del 3° piano dell'immobile.

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 le case di riposo:

- l'epidemia da Sars-Cov-2, anche se in forma attenuata almeno nell'incidenza della mortalità, ha fatto comunque riflettere e cambiare le modalità di assistenza, portando nelle case di riposo anziani sempre più fragili e compromessi;
- accanto alla carenza di personale infermieristico si è unita la mancanza di operatori sociosanitari. Nel corso dei prossimi anni sarà necessario avviare e concretizzare le politiche, già avviate nel 2022, in merito al reclutamento del personale dall'estero sia di infermieri che operatori sociosanitari;
- l'andamento dei costi di gestione, collegato all'inflazione, è diventato nel 2022 un elemento di analisi da tenere sotto controllo nel delicato sistema di equilibrio della gestione (anche il 2023 ha registrato un indice FOI su base annuale media del 5,6%).
- è 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 antieconomici.

Nel prossimo triennio ci si attende inoltre un riassetto da parte dei centri di servizio per gli anziani, per adattarsi alle nuove normative regionali (DGR 996/2022 e 1720/2022 – vedi tabella seguente), al percorso di riorganizzazione degli standard assistenziali (DGR 58/2023) e agli orientamenti della nuova legge per la non autosufficienza. L'ottica di riferimento sarà sempre di più l'organizzazione di una filiera



d'assistenza attraverso varie forme di sostegno fino a quello in casa di riposo, che rimane un luogo di cura necessario al sistema dei servizi, ma dovrà essere in grado di sostenere casistiche sempre più complesse dal punto di vista sanitario e dal punto di vista cognitivo.

Alla luce di quanto riportato la gestione della struttura dovrà impegnarsi sulle seguenti linee strategiche:

Linea sicurezza: intervenire sul livello di sicurezza della struttura in particolare sul fronte della prevenzione incendi.

Obiettivi pluriennali:

- completare la riorganizzazione dei sistemi di rilevazione (centraline)
- definire e realizzare il piano di interventi previsti per l'adeguamento antincendio per poter così portare a completamento i procedimenti di prevenzione incendi

Linea Organizzazione: definire e diffondere la struttura organizzativa di Casa Fenzi e sviluppare il servizio acquisti

Obiettivi pluriennali:

- elaborare il modello organizzativo
- individuare e definire i ruoli di governo
- migliorare il sistema d'acquisto di beni e servizi in linea con il D.Lgs 36/2023

Linea Risorse Umane: intervenire sui gruppi di lavoro e sulle modalità di gestione del personale

Obiettivi pluriennali:

- contenere e ridurre il monte giornate di ferie arretrate
- allineare i ruoli ai profili del nuovo contratto
- migliorare le competenze nella presa in carico
- migliorare le competenze nell'ambito dell'amministrazione

Linea Ambiente: costruire un ambiente accogliente e aperto verso il territorio

Obiettivi pluriennali:

- riorganizzare gli spazi interni in particolare salone e sala da pranzo
- pulire e ristrutturare, dove necessario, le aree esterne

Linea Nuovi Servizi: sviluppare e avviare nuovi servizi

Obiettivi pluriennali:



- presidiare e avviare la ristrutturazione del secondo e terzo piano del Bidoli
- ripristinare l'utilizzo del 4° piano est
- individuare forme di assistenza anche per l'area della disabilità

4 – CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

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

R01		
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	2023	2022
Valore della produzione	8.427.057	7.950.522
Costi esterni operativi	-3.043.543	-2.999.076
Valore aggiunto (VA)	5.383.513	4.951.446
Costi del personale	-4.973.622	-4.850.577
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	409.892	100.870
Ammortamenti e svalutazioni	-365.844	-381.860
Acc.to rischi e oneri	-10.401	-17.651
Risultato dell'attività non caratteristica	62.447	87.724
Reddito Operativo (MON o EBIT)	96.094	-210.918
Proventi e oneri finanziari	14.587	-9.652
Risultato corrente	110.681	-220.570
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Reddito Ante Imposte (EBT)	110.681	-220.570
Imposte	-5.066	-11.432
Reddito Netto (RN)	105.615	-232.002

Rispetto all'esercizio precedente si rileva l'aumento del valore della produzione dovuto sia al mantenimento della saturazione sia all'aumento del valore delle rette e delle impegnative. Come anticipato nei paragrafi precedenti nel corso del 2023 anche i costi sono stati monitorati e contenuti. E' utile precisare che l'aumento del costo del personale è dovuto al fatto che in questo bilancio è stato inserito il valore del fondo per il futuro aumento contrattuale anche della quota relativa al 2022. Tenuto conto di ciò, si rileva l'aumento del margine operativo lordo e quindi del valore della redditività aziendale da 100.870 euro a 409.892 euro.



5 – STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

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

R02		
STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	2023	2022
Immobilizzazioni immateriali	241.047	252.638
Immobilizzazioni materiali	8.931.229	9.665.121
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Attivo fisso	9.172.276	9.917.759
Rimanenze	34.458	32.543
Liquidità differite	896.565	899.040
Liquidità immediate	979.180	784.112
Ratei e risconti attivi	987.480	1.071.956
Attivo corrente	2.897.682	2.787.651
CAPITALE INVESTITO	12.069.957	12.705.410
Fondo di dotazione	7.780.830	9.373.502
Riserve	1.298.869	-229.412
Mezzi propri	9.079.699	9.144.090
Passività consolidate	348.236	110.519
Passività correnti	2.642.022	3.450.801
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	12.069.957	12.705.410

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	2023	2022	Parametro di riferimento	Calcolo
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari	0%	0%	< 2,7%	Oneri finanziari/fatturato
Indice di adeguatezza patrimoniale	343%	265%	> 2,3%	PN/ Debiti



Indice di liquidità	110%	81%	> 69,8%	Attività b.t./ Passività b.t.
Indice di ritorno liquido dell'attivo	6%	1%	> 0,5%	Cash Flow/Attivo
Indice di indebitamento previdenziale e tributario	3%	2%	< 14,6%	(D.prev + D.trib)/Attivo
PFN - posizione finanziaria netta	231.521	263.980	> 0	Liquidità + crediti finanziari - debiti finanziari
Debt service cover ratio	1	13	> 1	Cash flow/(quota capitale + interessi)

Alla luce di quanto sopra riportato e delle considerazioni dei paragrafi 4 e 5 si evidenzia il più che 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 31/12/2023 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 2023 non ha fatto ricorso alla sterilizzazione degli ammortamenti di cui all'art. 21 Dgr 725 /2023.

8 – RISULTATO DI ESERCIZIO

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 in sicurezza le problematiche di gestione evidenziate.

IL PRESIDENTE DEL C.D.A.
F.to dott. arch. Karim Zambon