

CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO  
Direzione attività ispettiva e vigilanza settore socio-sanitario



# IPAB di VICENZA

## Integrazione

**Aprile 2013**

S.Marco 2322  
Palazzo Ferro Fini  
30124 Venezia

+39 041 2701680 *tel*  
+39 041 2701689 *fax*  
daivssv@consiglioveneto.it  
www.consiglioveneto.it

## INDICE

PREMESSA.....	3
PATRIMONIO DELL'ENTE .....	5
SITUAZIONE DI DISAVANZO DELL'ENTE .....	10
ANALISI DEI DOCUMENTI DI BILANCIO DELL'ENTE .....	13
IPARK SRL E LA GESTIONE DI PARCO CITTA' .....	20

## PREMESSA

Con nota prot. n. 97861 del 05/03/2013, l'Assessore ai Servizi Sociali richiedeva alla scrivente Direzione un supplemento di ispezione nei confronti dell'Ipab di Vicenza, già oggetto di verifica, i cui esiti sono trasfusi nella precedente Relazione del 29/10/2012. In particolare, tenuto conto della Memoria di controdeduzioni presentata dall'Ente *"e data la possibile gravità e la numerosità degli ulteriori rilievi via via emergenti ..."*, venivano richieste verifiche riguardanti i seguenti aspetti:

*"1. i bilanci preventivi ed i conti consuntivi degli ultimi tre anni, con gli stati patrimoniali e gli inventari dei beni da tenersi ai sensi di legge;*

*2. le delibere del Consiglio di Amministrazione riguardanti gli investimenti patrimoniali dell'Ente;*

*3. le delibere del Consiglio di Amministrazione relative al disavanzo pregresso dell'Ente ed al suo ripiano;*

*4. le delibere del Consiglio di Amministrazione riguardanti la società Ipark a responsabilità limitata e la gestione dell'Hotel Parco Città;*

*5. i provvedimenti di interesse collegati agli atti di cui sopra".*

Con nota prot. n. 4599 del 07/03/2013, al fine di adempiere al mandato ricevuto, la scrivente Direzione richiedeva all'Ipab di produrre quanto segue:

1) copia dei bilanci di previsione e dei consuntivi relativi al periodo 2010-2013, comprensivi dello stato patrimoniale e di tutti i documenti a supporto, con i relativi provvedimenti di approvazione;

2) copia dell'Inventario dei beni mobili ed immobili, con indicazione della data dell'ultimo aggiornamento e copia del relativo Regolamento;

3) copia di tutti i provvedimenti adottati - a far data dal termine della gestione commissariale - che direttamente o indirettamente prevedono misure di contenimento di situazioni di disavanzo accertato o previsto;

4) elenco di tutti gli investimenti immobiliari, nel periodo 2010-2013, distinti tra quelli realizzati e quelli programmati, con indicazione delle fonti di finanziamento e corredato dai relativi provvedimenti;

5) elenco di tutte le alienazioni immobiliari, nel periodo 2010-2013, distinte tra quelle concluse e quelle programmate, corredate dalle richieste di autorizzazione e dai conseguenti provvedimenti regionali. Con riferimento ad entrambe le fattispecie, si chiedeva di indicare il valore stimato dei singoli beni, nonché, per le alienazioni concluse, l'importo ricavato e, per quelle non ancora realizzate, lo stato dell'arte;

6) copia dei bilanci di previsione e dei consuntivi relativi al periodo 2010-2013 della società Ipark s.r.l.;

7) copia di tutti i provvedimenti, approvati nel periodo 2010-2013, direttamente o indirettamente riguardanti la società Ipark s.r.l. e la gestione di Parco Città, compresi gli atti che disciplinano i rapporti tra Ipab e Ipark. Si chiedeva, altresì, di relazionare sullo stato del contenzioso con la proprietà dell'immobile in cui ha sede Parco Città, dettagliando tutte le spese ad oggi sostenute dall'Ipab per la manutenzione dell'immobile predetto.

L'Ipab corrispondeva a quanto richiesto con successivi invii documentali, cui seguivano ulteriori richieste, anche per via telematica, sempre puntualmente corrisposte.

In ragione della specificità del sistema contabile in uso presso le Ipab, la Direzione ispettiva, per l'analisi dei documenti di bilancio dell'Ente, ha ritenuto di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 4 lett c) della L.R. 21/2010, che consente di richiedere la collaborazione di personale in servizio presso gli Enti controllati, che non siano direttamente coinvolti nell'attività di indagine.

All'uopo, è stata chiesta ed ottenuta la collaborazione della Dirigente dell'Area Economica Finanziaria, Dott.ssa Gabriella Furlan, in servizio presso l'IRE di Venezia, Ente che presenta caratteristiche equiparabili a quelle dell'Ipab oggetto di verifica. La specifica competenza della Dirigente incaricata è nota alla scrivente per avere la stessa già collaborato in occasione del compimento dell'attività di Piano assegnata per il 2012 alla struttura ispettiva.

Alla Dirigente è stato chiesto di rappresentare, alla luce dei documenti contabili dell'Ente, la situazione economico-finanziaria e patrimoniale dello stesso, successiva alla gestione commissariale, e la conseguente sostenibilità degli impegni recentemente assunti dall'Ipab con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Tutta la documentazione fornita, e non allegata alla presente, è acquisita agli atti della scrivente Direzione e a disposizione per l'eventuale consultazione.

## PATRIMONIO DELL'ENTE

La precedente verifica ispettiva, conclusa lo scorso mese ottobre, ha riguardato le seguenti tematiche:

- 1) Accordo di Programma tra Regione del Veneto, Comune di Vicenza e Ipab di Vicenza per la realizzazione e qualificazione di Centri di servizio per anziani.
- 2) Ordinanza del Presidente dell'Ipab n. 2/2011 – ratificata con deliberazione del CdA n. 65/2011 – di affidamento dell'incarico per l'esecuzione di lavori presso una struttura dell'Ente.
- 3) Procedura di reclutamento per la copertura di un posto di Assistente Sociale Coordinatore.
- 4) Convenzione per la gestione associata del servizio di Segretario/Direttore, con specifico riferimento al trattamento economico allo stesso attribuito.

In ordine al primo punto, l'indagine ispettiva evidenziava la mancanza di istruttoria, da parte delle strutture tecniche dell'Ipab, sul valore dei beni oggetto di alienazione e permuta nell'ambito dell'Accordo di Programma.

Inoltre, nella relazione ispettiva, si dava conto delle valutazioni espresse dal Collegio dei Revisori a cui la Direzione, in considerazione dei notevoli oneri finanziari per l'Ipab derivanti dall'Accordo di Programma, aveva chiesto di esprimersi in ordine alla sostenibilità economico-finanziaria degli impegni assunti dall'Ente.

I Revisori fornivano il loro parere con due successive note nelle quali si affermava, tra l'altro, che:

- 1) l'Accordo di programma si presenta carente in ordine alla stima dei beni oggetto delle dismissioni e delle permuta e indeterminato nell'organizzazione degli interventi e nelle priorità di realizzazione;
- 2) la cessione dei beni da dismettere per consentire la copertura del fabbisogno finanziario previsto per il piano di investimenti, quantificato in € 43.150.000, risulta mancante di *“una stima, sia pure sommaria, dei beni che dovrebbero essere alienati, ad eccezione del PASP3 il cui valore di stima asseverata al 1/1/2010 ammonta a € 2.400.000”*;
- 3) l'Accordo prevede che l'Ipab possa provvedere al finanziamento degli interventi con altri beni del patrimonio urbano o rurale in relazione alle convenienze del mercato, tuttavia, qualora si dovesse ricorrere all'alienazione di altri beni dell'Ente attualmente produttivi di reddito, ciò *“avrebbe ripercussioni sulla gestione economico-finanziaria degli anni successivi”*:

La scrivente Direzione concludeva la propria disamina, ritenendo che le circostanziate osservazioni espresse dal Collegio dei Revisori dovessero essere opportunamente esaminate dal Consiglio di Amministrazione dell'Ipab per le valutazioni di competenza.

Alla luce di quanto sopra, la Regione, nella propria DGR n. 19 del 09/01/2013, riteneva che: *“Tutto ciò porta a valutare che l'Ipab abbia ampiamente sottovalutato la portata dell'Accordo di Programma da un lato non disciplinando compiutamente i rapporti con il Comune di Vicenza, in particolare con riferimento alle permuta e alla mancanza di onerosità delle cessioni. Dall'altro l'assoluta carenza e incompletezza dell'attività istruttoria dell'ente in particolare con riferimento alla sostenibilità*

**economico-finanziaria degli impegni assunti dall'ente, con possibile grave danno alle proprie finanze".**

In ordine ai predetti rilievi, nella propria Memoria di controdeduzioni alla diffida regionale, l'Ipab affermava **"di essere in grado di poter far fronte con il proprio patrimonio (stimato in oltre 70 milioni di euro) a tutti gli impegni economici previsti ... In questa ottica, non si comprende perché IPAb di Vicenza – consapevole della sussistenza di un patrimonio di valore ben superiore a quello necessario per la realizzazione di tutti i progetti previsti nell'AdP – avrebbe dovuto impegnare ingenti risorse in stime immobiliari valutative – che sarebbero da ripetere e questa volta necessariamente – per determinare il concreto e attuale valore di cessione, una volta divenuti operativi gli obiettivi individuati nell'Accordo stesso".**

In ordine al patrimonio dell'Ente, si evidenzia, *in primis*, all'interno della stessa Memoria di controdeduzioni, una certa approssimazione nell'indicazione del valore complessivo del patrimonio immobiliare. Invero, a pag. 15 del documento, è attribuito un valore di 72 milioni di Euro per i soli fabbricati "ante operazione Carron"; a pag. 29, l'intero patrimonio risulta "stimato in oltre 70 milioni di Euro"; nel verbale del Collegio dei Revisori, allegato alla Memoria, il patrimonio "risulta, da stime degli Uffici interni, essere complessivamente superiore a 100.000.000 di Euro".

Oltre all'evidenziata approssimazione dei valori sopra esposti, stupisce, in particolare, come il Collegio dei Revisori avvalorò adesso le "stime degli Uffici interni", quando nel parere formulato alla scrivente – con riferimento all' "inventario dei beni immobili di proprietà dell'Ente, contenente l'indicazione del valore di stima attribuito agli stessi [dagli uffici interni] ..." – , riteneva detti valori come "di larga massima e che andrebbero riconfermati singolarmente con specifiche stime tecniche o attraverso perizia asseverata...".

L'Ipab, con *email* del 18/03/2013 (all. 1), ha inviato alla scrivente Direzione delle tabelle contenenti un "inventario" dei fabbricati e dei terreni che, oltre al valore della rendita catastale e dominicale, presenta anche dei valori derivanti da stime d'ufficio e/o da perizie asseverate. In particolare, con riguardo ai terreni, tutti i valori sono riconducibili a stime d'ufficio (ad eccezione del solo compendio di Bolzano Vicentino) mentre, con riferimento ai fabbricati, solo tre sono riconducibili a perizie di stima e tutti gli altri sono valutati d'ufficio.

In base alle suddette tabelle, al 31/12/2012, il valore dei fabbricati ammonterebbe ad € 66.374.500,00 e quello dei terreni ad € 45.009.511,85.

Non è dato in alcun modo comprendere sulla base di quali parametri detti valori siano stati determinati. Peraltro, la stessa legenda alle predette tabelle definisce la stima d'ufficio come "sommatoria".

Al riguardo, si pone, poi, in evidenza come il valore dei beni di proprietà dell'Ipab sia iscritto nell'ultimo inventario aggiornato al 31/12/2011 (all. 2), per un ammontare pari ad € 33.018.049,91 per i fabbricati e ad € 3.356.206,29 per i terreni, valori determinati, per i fabbricati, sulla base della rendita catastale e, per i terreni, del reddito dominicale moltiplicato per il coefficiente di 75.

Quindi, è del tutto evidente come, in base ai valori risultanti dai documenti ufficiali dell'Ente, l'intero patrimonio dell'Ipab non sarebbe sufficiente a far fronte agli impegni economici derivanti dall'Accordo di Programma, approvato dall'Ente con

delibere nn. 40 e 41 del 2012, che prevede alienazioni patrimoniali per € 43.150.000,00.

Nell'Accordo di Programma, vengono indicati i seguenti immobili da dismettere prorariamente per finanziare gli interventi oggetto dell'Accordo:

- 1) PASP 3 – Area Edificabile a destinazione residenziale a San Pietro Intrigogna;
- 2) Area Laghetto;
- 3) Area Salvi;
- 4) Palazzo Serbelloni;
- 5) Villa Rubini.

Nella Memoria di controdeduzioni alla diffida regionale i suddetti beni risultano valorizzati come segue:

1) PASP 3, oggetto di stima asseverata, per un valore di € 2.400.000,00;

2) Area Laghetto - indicata come la prima da alienare per far fronte alla realizzazione della prima struttura - per un valore pari a complessivi € 3.962.090,00, all'uopo richiamando una valutazione sommaria effettuata da un professionista (all. 3). In realtà, l'esame di tale documento, porta a rilevare come il tecnico incaricato distingua, nella sua valutazione, l'area destinata alla realizzazione della nuova RSA, determinandone il valore in € 776.000,00 e le aree residenziali alienabili per un valore di € 3.150.090,00. E' del tutto evidente che solo quest'ultimo importo potrebbe concorrere al finanziamento delle opere di cui all'Accordo di Programma.

3) Area Salvi, per la quale viene indicato il miglior valore di € 9.000.000,00. Sull'immobile è stata richiesta dall'Ipab una "relazione prevalutativa" del compendio immobiliare, elaborata in data 25/01/2013 (all. 4), che reca, in realtà, l'indicazione, da parte del tecnico incaricato, di una forcella valutativa tra i 7 ed i 9 milioni di euro, riferita alla quota del compendio immobiliare cedibile. Tale importo è al lordo dei costi di demolizione e bonifica, valutati sommariamente in € 830.000,00 (escluse le spese accessorie, progettazioni, ecc.) e nell'ipotesi che detta quota del compendio immobiliare sia libera da vincoli o fonti creditizie. Il tecnico precisa, inoltre, che qualsiasi ipotesi valutativa risulta suscettibile di variazioni in funzione delle condizioni di mercato. Data l'attuale contingenza economica, il professionista ritiene, quindi, opportuno segnalare come "è altresì credibile, che in un mercato con clima recessivo, od ulteriormente recessivo, l'interesse e la disponibilità della richiesta possa essere per questo immobile anche inconsistente."

4) Palazzo Serbelloni, nella Memoria si parla genericamente di una manifestazioni di interesse all'acquisizione da parte di un Operatore Immobiliare entro una forcella da € 2.900.000 ad € 4.350.000;

5) Per quanto riguarda Villa Rubini, nella Memoria non viene indicato alcun valore.

Tali valorizzazioni, peraltro, non sempre risultano in linea con le stime d'ufficio inviate dall'Ipab alla scrivente (cfr. all. 1), da qui la conferma delle perplessità, più sopra espresse, circa i parametri utilizzati per le suddette stime.

In particolare:

- per l'Area Laghetto viene indicato il valore di € 5.408.125,00;
- per l'Area Salvi la cifra di € 5.360.000,00;

- per Palazzo Serbelloni l'importo di € 3.900.000,00;
- per Villa Rubini il valore di € 1.500.000,00.

Peraltro, per questi due ultimi immobili, è verosimile ipotizzare ancora maggiori difficoltà di positivo riscontro da parte di un mercato in nota recessione, trattandosi di palazzi storici, che necessitano di consistenti spese di manutenzione e, nel caso di Villa Rubini, anche in stato di forte degrado ed in parte occupato da un nucleo familiare residente.

Tuttavia, anche a voler ipotizzare la realizzazione dei valori massimi indicati dall'Ente per tutti i suddetti beni, è di immediata evidenza come gli stessi non siano sufficienti a far fronte al fabbisogno di € 43.150.000,00 stimato per l'attuazione dell'Accordo di Programma.

Da qui la necessità, per l'Ipab, di alienare altri beni del patrimonio immobiliare.

La scrivente Direzione ha anche richiesto all'Ipab indicazioni sui contratti di locazione in essere sugli immobili di proprietà dell'Ente. Sono stati forniti, al riguardo, dei prospetti da cui risulta che la **gran parte dei beni risulta locata, producendo entrate pari ad € 582.681,48 euro annui per i fabbricati e ad € 389.603,51 per i terreni (all.5).**

**E' noto come la locazione di un immobile incida considerevolmente sul valore dello stesso e sulla sua facilità di collocazione sul mercato. Aspetti questi, in alcun modo considerati dall'Ipab nella prospettazione della sostenibilità economica dell'Accordo di Programma.**

**L'Ipab, poi, non sembra considerare l'incidenza sugli equilibri di Bilancio delle rendite patrimoniali derivanti dagli immobili locati, in ipotesi di alienazione degli stessi.**

Con particolare riguardo ai terreni, nella Memoria di controdeduzioni, l'Ipab afferma *"che il reddito che essi producono è minimo, considerando – in entrata – il solo fitto agrario stagionale e – in uscita – il pagamento per oneri diretti ed indiretti del personale dipendente addetto alla riscossione, alla stesura dei bandi, dei contratti, degli interventi, degli aggiornamenti nel settore della normativa fiscale, dei contenziosi, etc."*.

L'affermazione non risulta condivisibile, considerata la rilevanza dell'importo di € 389.603,51 che costituisce poco meno della metà dei proventi derivanti da locazioni.

Lo stesso Collegio dei Revisori - nel parere formulato per la scrivente nel corso della precedente istruttoria – nel sottolineare che l'Accordo di Programma prevedeva che l'Ipab potesse finanziare gli interventi con altri beni del patrimonio urbano o rurale in relazione alle convenienze del mercato, osservava che, **qualora si dovesse ricorrere all'alienazione di altri beni dell'Ente attualmente produttivi di reddito, ciò "avrebbe ripercussioni sulla gestione economico-finanziaria degli anni successivi"**.

Al riguardo, sorprende che i Revisori, nel proprio verbale del 28/01/2013, non prendano più in alcuna considerazione tale rilevante aspetto.

E', infine, del tutto evidente come, **nella valutazione della sostenibilità economica dell'Accordo, non possano essere in alcun modo considerati gli immobili destinati alle finalità istituzionali dell'Ente, ricompresi, invece, indistintamente, nel valore complessivo del patrimonio indicato dall'Ipab e dal Collegio dei Revisori. Il patrimonio indisponibile ammonta, secondo le valorizzazioni interne dell'Ipab, ad € 33.110.000,00 ovvero la metà del valore attribuito a tutti i fabbricati di proprietà dell'Ente (cfr. all. 2).**

Alla luce della disamina condotta, risulta ancor più avvalorata la già censurata carenza e incompletezza dell'attività istruttoria dell'Ente, con particolare riferimento alla sostenibilità economico-finanziaria degli impegni assunti con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma. Tale sostenibilità risulta semplicemente affermata sulla base della mera consapevolezza della ***"sussistenza di un patrimonio di valore ben superiore a quello necessario per la realizzazione di tutti i progetti previsti nell'AdP"***, in assenza di un Piano finanziario e di un cronoprogramma che la attesti.

## SITUAZIONE DI DISAVANZO DELL'ENTE

Nel valutare la sostenibilità dell'Accordo di Programma non si può non tener conto dell'esigenza dell'Ente di effettuare consistenti alienazioni patrimoniali anche per far fronte alla pesante situazione di disavanzo, già evidenziata al termine del periodo di Commissariamento e tutt'ora esistente.

Invero, nella sua relazione conclusiva (all. 6), il Commissario regionale dedicava un apposito paragrafo alle alienazioni patrimoniali necessarie ad azzerare definitivamente lo squilibrio di bilancio. In particolare, il Commissario evidenziava che *"la situazione contabile al 31/12/2009 mette in luce un fabbisogno per il Titolo I pari ad € 5.901.294,47. Trattasi, in buona sostanza, di residui di alienazioni previste negli anni ma non sempre completamente individuate ed autorizzate dalla Regione. La previsione di queste alienazioni era riportata nei Bilanci di Previsione come l'unico modo per garantire il pareggio di Bilancio e la continuità dei servizi prestati. Oltre alle necessità rinvenienti dal Titolo I, la situazione al 31/12/2009 presenta un fabbisogno di entrate patrimoniali anche per il Titolo II, pari ad € 3.990.883,16. In questo caso trattasi di alienazioni previste al Titolo II per far fronte ad uscite relative a lavori sul patrimonio, ad acquisti di beni a fecondità ripetuta, a pagamento della quota capitale su mutui richiesti per lavori etc. Anche in questo caso non sempre, soprattutto in passato, era stata tempestivamente individuata e chiesta e realizzata l'alienazione. Il fabbisogno complessivo da alienazioni per sanare completamente la situazione al 31/12/2009 è pari ad € 9.892.127,63 a cui si deve aggiungere il fabbisogno 2010 pari ad € 248.157,00 per consentire il pareggio della gestione ed € 740.548,00 per pagare la quota capitale dei mutui ed effettuare alcuni interventi di manutenzione straordinaria. **Complessivamente, quindi, le alienazioni necessarie per sanare completamente il bilancio a tutto il 2010 ammontano ad € 10.880.832,63"**.*

In data 06/12/2011, anche l'attuale Presidente del CdA sottoscriveva una relazione (all. 7) recante *"Piano di risanamento. Aggiornamento al Conto Consuntivo 2010"*, indirizzata alla Direzione regionale dei Servizi Sociali nella quale si precisava che *"la situazione aggiornata relativamente al fabbisogno complessivo di alienazioni per sanare completamente la situazione al 31/12/2010 è di € 10.421.959,18 con una riduzione rispetto a quanto previsto dal Commissario straordinario regionale di € 458.873,45, principalmente dovuta alla rinuncia ad effettuare lavori manutentivi sul patrimonio nell'anno 2010. **Pertanto, considerando che la Regione Veneto ha già autorizzato la vendita di beni in sostituzione del terreno di Bolzano Vicentino per € 1.950.000,00 e del terreno di Altavilla Vicentina per € 1.850.000,00, sarebbero necessarie ulteriori autorizzazioni ad alienare per € 6.621.959,18 per sanare completamente la situazione finanziaria a tutto il 2010 e consentire i lavori di manutenzione attualmente fermi. Il verificarsi delle alienazioni richieste consentirebbe all'Ente il totale rientro delle situazioni pregresse e l'azzeramento dell'utilizzo dell'anticipazione di cassa che attualmente si aggira attorno ai sette milioni di Euro. Azzerato l'utilizzo dell'anticipazione di tesoreria il risanamento potrebbe dirsi concluso poiché sul fronte economico le azioni, da tempo attivate, hanno consentito all'Ente di raggiungere già nel consuntivo 2010 una situazione di sostanziale pareggio economico ... Tuttavia, il mancato ottenimento degli introiti previsti con le alienazioni richieste, la conseguente notevole esposizione finanziaria***

**ed il probabile continuo rialzo dei tassi di interesse espongono l'Ente a ricadere in una spirale negativa che potrebbe in buona parte vanificare quanto sin ora fatto”.**

Da quanto risulta dalle tabelle sotto riportate elaborate dall'Ente (all. 8) emerge come le alienazioni patrimoniali siano state utilizzate sia per la copertura dei fabbisogni di cui al TITOLO I, sia per far fronte alle uscite di cui al Titolo II.

Al 31/12/2012, l'Ipab ha realizzato alienazioni per € 3.772.162,58 destinate al ripiano del disavanzo, risultando ancora necessarie alienazioni per € 6.575.510,21.

L'autorizzazione regionale alle alienazioni immobiliari ancora necessarie per il ripiano del disavanzo è stata chiesta ed ottenuta esclusivamente per l'importo di € 585.000,00 (si tratta di un terreno sito in Montebello Vicentino la cui asta è andata deserta), mentre per il residuo importo di € 5.990.510,21 non è ancora stata chiesta alcuna autorizzazione.

**Situazione al 31.12.2009**  
(esposta nel piano di risanamento presentata dal  
Commissario in Regione)

**Titolo I - Entrate straordinarie**

Anno	Capitolo	Accertamenti attivi
2002	81	896,72
2003	1369	30.000,00
2004	1368+1375	119.570,62
2005	1369	30.000,00
2006	1368	1.148.614,89
2007	1368	-
2008	1368	3.141.669,20
2009	1368	1.430.543,04
<b>Totale Tit. I</b>		<b>5.901.294,47</b>

**Situazione aggiornata al 31.12.2012**

**Titolo I - Entrate straordinarie**

Anno	Capitolo	Accertamenti attivi
2002	81	896,72
2003	1369	riscosso
2004	1368+1375	riscosso
2005	1369	riscosso
2006	1368	riscosso
2007	1368	riscosso
2008	1368	697.692,13
2009	1368	1.430.543,04
2010	1368	248.157,00
<b>Totale Tit. I</b>		<b>2.377.288,89</b>

vedi allegato delib. 99/2011

**Situazione al 31.12.2009**

**Titolo II - Movimento di Capitali**

Anno	Capitolo	Accertamenti attivi
2002	111	1.479.800,26
2003	2010	1.380.239,40
2004	2010	137.396,16
2005	2010	100.808,20
2006	2010	205.037,03
2007	2010	44.422,67
2008	2010	395.475,28
2009	2010	247.654,16
<b>Totale Tit. II</b>		<b>3.990.833,16</b>

**Situazione aggiornata al 31.12.2012**

**Titolo II - Movimento di Capitali**

Anno	Capitolo	Accertamenti attivi
2002	111	1.346.887,10
2003	2010	1.326.121,40
2004	2010	126.836,16
2005	2010	100.196,20
2006	2010	201.817,81
2007	2010	22.826,30
2008	2010	389.711,46
2009	2010	222.944,96
2010	2010	460.879,93
<b>Totale Tit. II</b>		<b>4.198.221,32</b>

vedi allegato delib. 99/2011

**Tot. Tit. I + II**      **6.575.510,21**

Alienazioni da autorizzare: €      5.990.510,21

Montebello Vicentino uscirà con base d'asta € 585.000,00: alienazione destinata al risanamento  
(€ 6.575.510,21 - € 585.000,00) = € 5.990.510,21

Occorre rilevare, peraltro, come l'alienazione di beni immobili non si sia sempre rivelata di facile attuazione. Invero, i due beni primariamente individuati per far fronte al disavanzo dell'Ente - ossia il terreno sito in Bolzano Vicentino e quello sito in Altavilla Vicentina - avevano ricevuto l'autorizzazione regionale alla vendita, rispettivamente, fin dal 2007 e dal 2009. Il Commissario regionale, nella propria relazione del 20/05/2010 (all. 9), affermava che *"Ad oggi l'Ente è stato autorizzato dalla Regione alla alienazione di due proprietà, in particolare un terreno in Bolzano Vicentino ed uno in Altavilla Vicentina (per complessivi € 3.150.000,00) che sino ad oggi sono rimasti invenduti a causa di situazioni di mercato avverse che non hanno consentito il buon esito delle aste"*. Di talchè, il Commissario *"considerando la difficile e variabile situazione del mercato immobiliare [richiedeva] che la Regione autorizzi l'importo complessivo totale delle vendite da effettuare, lasciando la possibilità all'Ente di procedere di volta in volta alla precisa individuazione ed alienazione dei compendi immobiliari in relazione a ciò che risulta essere più appetibile al mercato ed opportuno per l'Ente"*.

La Regione, accogliendo la richiesta del Commissario, con delibere n. 1171 del 26/07/2011 e n. 1746 del 26/10/2011 (all. 10 e 11), autorizzava l'alienazione di alcuni immobili in sostituzione dei due cespiti di Bolzano Vicentino e di Altavilla Vicentina. Anche uno dei beni individuato in sostituzione - e precisamente il terreno di Montebello Vicentino del valore di € 585.000 - restava invenduto per asta andata deserta.

Inoltre, anche altri due immobili, la cui autorizzazione alla vendita risale al 2009 - e precisamente gli appartamenti siti a Vicenza in via Nieve e Corso Santi Felice e Fortunato - destinati a finanziare lavori di ristrutturazione già realizzati, risultano ad oggi invenduti. Ciò è chiaramente affermato nella Memoria di controdeduzioni in cui l'Ente dichiara l'intenzione di sostituire detti cespiti con altri beni immobili da individuare, allo scopo di evitare il verificarsi di debiti fuori bilancio, così come segnalato dalla scrivente struttura nella precedente relazione ispettiva.

**Dalla presente disamina emerge, quindi, in modo inequivocabile, come l'Ente necessiti ancora di vendere una parte consistente del proprio patrimonio solo per sanare la situazione di disavanzo già rilevata al termine della gestione commissariale. Anche questo aspetto ben doveva essere considerato nella valutazione della sostenibilità economica dell'Accordo di Programma.**

Peraltro, l'Ente in tempi recentissimi ha deliberato di finanziare tramite alienazioni patrimoniali anche rilevanti interventi di ristrutturazione. In particolare, con delibera n. 19 del 21/02/2013 (all. 12), l'Ipab ha deliberato interventi presso le residenze Salvi e Trento, per l'importo di € 1.145.000,00, da finanziare tramite alienazioni ancora da programmare.

## ANALISI DEI DOCUMENTI DI BILANCIO DELL'ENTE

Come anticipato in premessa, la Direzione ispettiva - in ragione della specificità del sistema contabile in uso presso le Ipab - ha ritenuto di avvalersi, per l'analisi dei documenti di bilancio dell'Ente, della collaborazione della Dirigente dell'Area Economica Finanziaria dell'IRE di Venezia, alla quale è stato chiesto di rappresentare la situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ipab e la conseguente sostenibilità degli impegni derivanti dall'Accordo di Programma.

La Dirigente ha espresso le proprie valutazioni sulla base dell'analisi dell'ultimo conto consuntivo approvato, quello dell'anno 2011, formulando rilievi di natura contabile e pervenendo a giudicare a rischio la situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ipab e, conseguentemente, mettendo in dubbio la sostenibilità degli impegni assunti in sede di Accordo di Programma.

Di seguito il testo integrale della relazione prodotta (all. 13):

*"La situazione economico patrimoniale dell'ente alla data del 31/12/2011 è rappresentata nel modello D allegato al consuntivo che riassume le risultanze del conto economico, dello stato dei capitali e della situazione amministrativa, queste ultime due all'inizio e alla fine dell'esercizio.*

### **IL CONTO ECONOMICO**

*Preliminarmente si ritiene di dover effettuare, sulla redazione di detto modello, i seguenti rilievi di tipo squisitamente contabile:*

- 1) Il Conto Economico**, che deve comprendere il risultato degli accertamenti delle entrate effettive e delle uscite effettive di cui al titolo primo del bilancio, comprende invece accertamenti e impegni relativi a tutti e tre i titoli del bilancio. (il risultato contabile è comunque valido, considerato che i titoli II e III devono pareggiare, e in effetti pareggiano).
  
- 2) Le rettifiche al conto economico**, che devono comprendere le variazioni intervenute nella consistenza patrimoniale e nella situazione amministrativa (sopravvenienze attive e passive quali plusvalenze o minusvalenze sui beni mobili e immobili, cancellazioni residui attivi e passivi, etc.) sommate algebricamente ad accertamenti e impegni, del Titolo I devono essere portate in aumento o diminuzione della attività netta complessiva a inizio esercizio. Il risultato deve essere uguale al valore dell'attività netta complessiva di fine esercizio. La somma portata in aumento all'attività netta complessiva di inizio esercizio pari a € 846.004,43, che consente di pareggiare con l'attività netta complessiva di fine esercizio, non risulta dal conto economico. Le risultanze del conto economico sono di -€ 286.157,20. Va rilevato comunque che, integrando le rettifiche del conto economico, con quanto dichiarato nel provvedimento di approvazione del conto consuntivo 2011, il modello si chiude correttamente. Si tratta quindi, ad avviso di chi scrive, di una non sufficiente conoscenza del meccanismo contabile da parte di chi ha redatto il modello e da parte di chi non lo ha rilevato (effettuato il rilievo

telefonicamente all'attuale dirigente, il conto economico 2011 è stato reinviato corretto).

### **LA SITUAZIONE PATRIMONIALE RILEVABILE DALLO STATO DEI CAPITALI:**

**Lo stato dei capitali al 31/12/2011 "certifica" un ATTIVO NETTO PATRIMONIALE pari a € 35.998.622,07.**

*I beni immobili, terreni e fabbricati, sono iscritti rispettivamente per un valore pari a € 3.356.206,29 e a € 33.018.049,91. Il dato corrisponde ai valori dell'inventario approvato con deliberazione n. 55 del 23 maggio 2012. Il valore attribuito ai beni sembra essere il valore catastale.*

*Il valore dei beni mobili è pari a € 1.913.193,04.*

*Esiste anche un valore di partecipazioni (azioni della Banca Popolare di Vicenza) pari a € 83.562,50.*

*La categoria XI, viene segnalata in negativo sia all'inizio che alla fine dell'esercizio.*

*Anche qui un primo rilievo di natura contabile.*

*La categoria XI è una posta dell'attivo patrimoniale che rappresenta i capitali esistenti in cassa provenienti da alienazioni patrimoniali ed è un "di cui" delle risultanze di cassa esposte nella situazione amministrativa (è una categoria "voluta" dal legislatore, per poter verificare il rispetto del principio dell'integrità patrimoniale, principio contabile contenuto nella cosiddetta legge "Crispi". Detto principio stabilisce che le Opere Pie pubblicizzate e trasformate in Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza, devono conservare integro il patrimonio lasciato dai benefattori con scopi ben precisi, ovviamente di assistenza e beneficenza, affinché le rendite dello stesso mantengano la loro originaria destinazione).*

*Essendo pertanto una componente attiva dello Stato dei Capitali, deve essere sempre in positivo.*

*Qualora fosse in negativo, caso eccezionale che il legislatore norma e consente, ( art. 66 regolamento di contabilità approvato con il R.D. n. 99 del 1891) i ragionieri Donati e Rosati, estensori della "Guida di Amministrazione e di Contabilità per le Opere Pie del Regno" (Perugia – tipografia Boncompagni – 1891), a pag. 198, suggeriscono l'iscrizione, nel passivo di una categoria V, altri iscrivono invece una categoria VI, ma sempre una categoria allocata tra le passività.*

*Per poter determinare la categoria XI va calcolata la differenza tra i residui attivi e i residui passivi del movimento dei capitali.*

*Se noi facciamo questa operazione risulta una Cat. V pari a € 638.127,76, perché i residui attivi sono maggiori dei residui passivi.*

*I residui passivi al Movimento dei Capitali, nel nostro caso, rappresentano impegni assunti per eseguire opere di ristrutturazione. I residui attivi rappresentano vendite da fare e i contributi o lasciti di cui l'Ente dovrebbe essere titolare, per poter finanziare i lavori.*

*Se ho più residui attivi che passivi, significa che ho già speso senza aver ancora venduto.*

*Questa operazione, nelle norme "Crispine" doveva essere RARA, giustificata dall'urgenza e improrogabilità dei lavori, e espressamente autorizzata dall'autorità tutoria (allora giunta provinciale amministrativa, art. 66 regolamento di contabilità).*

*Esaminando il resto del bilancio si è ulteriormente accertato, come peraltro aveva già rilevato il commissario Zenere nella sua relazione finale che le operazioni di manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare, che sono ascritte al Titolo I, Sezione II^, spesa, sono state finanziate accertando al Titolo I, Sezione II^, in entrata, alienazioni future.*

*La procedura non è corretta. Le alienazioni patrimoniali devono essere contabilizzate esclusivamente in entrata del titolo secondo, se detti proventi devono essere usati per provvedere a manutenzioni straordinarie del patrimonio immobiliare, purchè queste aumentino il valore dei beni immobili oggetto degli interventi, deve essere utilizzato il capitolo di spesa del movimento dei capitali n. XXIV "acquisto e permuta di altre attività" art. 78 uscite per sovvenzioni in via definitiva alle proprie rendite del piano dei conti allegato al regolamento di contabilità.*

*Detta uscita va poi introitata alla sezione II del titolo primo.*

*Per cui, per capire il fabbisogno reale di proventi derivanti dalle alienazioni patrimoniali, e ascriverlo alla Cat. V del passivo dello stato dei capitali, devono essere considerati anche i residui attivi della Sezione II^ del Titolo I iscritti quali entrate diverse straordinarie patrimoniali (e in via residuale contributi e entrate diverse di gestione) che sono pari a € 6.149.451,09, meno i residui passivi speculari che sono pari a € 307.829,29.*

*Per cui la Cat. V al 31/12/2011 risulterebbe essere pari a € 6.479.749,56.*

**Questo importo rappresenta le alienazioni patrimoniali che devono essere effettuate al 31/12/2011, per coprire spese già sostenute (fatto salvo l'incasso delle somme accertate a titoli di contributi lasciati o altro sempreche siano tutt'ora esigibili).**

**Il dato della Categoria XI in negativo non è dato capire da dove sia stato rilevato.**

#### **LA SITUAZIONE AMMINISTRATIVA.**

*La situazione amministrativa al 31/12/2011 rappresenta un deficit di cassa pari a € 4.461.469,59 al quale, vengono sommati i residui attivi e detratti i residui passivi totali per arrivare al risultato di amministrazione che è pari a € 3.128,48.*

*A parere di chi scrive, per capire la vera situazione finanziaria dell'Ente, alla situazione di cassa, vanno sommati solo i residui **attivi che costituiscono crediti "giuridicamente rilevanti"**. Nel provvedimento di approvazione del conto consuntivo 2011, Delib. n. 61 del 30 Maggio 2012, al punto 3 della relazione di bilancio, RESIDUI ATTIVI, si afferma che la gestione residui attivi rileva, al 31.12.2011, la persistenza di crediti accertati e non riscossi per un ammontare pari a € 26.458.985,90.*

*In realtà tale somma comprende i residui attivi per vendite da fare, che, come si vedrà, non sono crediti giuridicamente rilevanti. Infatti dall'esame delle descrizioni degli accertamenti effettuati a copertura dei lavori eseguiti o da eseguire, si evince che non sono stati iscritti a seguito di aste aggiudicate, e quindi quando sorge il diritto ad esigere il prezzo della vendita, ma sono stati iscritti o per pareggiare la contropartita, con lo stesso oggetto della spesa, per cui non è dato comprendere con che provvedimento è stato autorizzato l'accertamento e quindi con quali incassi futuri si prevedeva di regolarlo, o con diciture generiche es. "vendita terreni edificabili" residuo anno 2002, quindi di circa 11 anni fa, ancora esistente al 03/04/2013, e pari a € 1.346.700,63. La genericità con cui sono stati iscritti detti residui attivi, a fronte di regole ben precise stabilite dal regolamento di contabilità della legge Crispi, la loro "vetustà" (nel caso in esempio dal 2002 si deve ancora*

vendere?) certificano una tenuta della contabilità non conforme a norma e, soprattutto, che non si tratta di crediti ma, con ogni probabilità, di alienazioni ancora da eseguire.

Per cui i residui attivi che costituiscono crediti giuridicamente rilevanti e che quindi vanno sommati alla cassa, a parere di chi scrive, dovrebbero essere, esclusivamente quelli del Titolo I, Sezione I<sup>^</sup> e del Titolo III "Partite di giro", fatta salva, ovviamente, la loro esigibilità reale, indipendentemente dalle certificazioni prodotte dall'Ente in ordine ai residui che non sono oggetto di cancellazione (anche se in allegato alla delibera n. 61/2012 esiste una "dichiarazione di non sussistenza di crediti inesigibili" sottoscritta dal presidente del Consiglio di Amministrazione).

Si ricorda che l'art. 66 del regolamento di contabilità precisa che il movimento dei capitali può non pareggiare, con specifica delibera del Consiglio di amministrazione, se poi lo spareggio doveva creare una diminuzione dei capitali, era necessaria anche l'approvazione dall'autorità tutoria.

Quindi, nel nostro caso, perché iscrivo dei residui attivi, che, ricordo, dovrebbero rappresentare crediti giuridicamente rilevanti, quando il credito non c'è?

La procedura corretta prevederebbe che, quando impegno una somma perché ho sottoscritto un contratto d'appalto e/o ho affidato l'esecuzione di lavori, se non ho reperito le fonti di finanziamento, non iscrivo un residuo attivo come contropartita, in modo tale da far credere vi sia l'esistenza di un credito giuridicamente rilevante, lascio che il movimento dei capitali spareggi.

In questo modo sarà sempre evidente che ho assunto debiti, ho fatto dei lavori, e non sono finanziato, anzi, mi finanzia con le scoperture di cassa e avrò rilevato una categoria V nel passivo dello stato dei capitali.

Quando venderò per sanare lo scoperto di cassa, il mio movimento dei capitali spareggerà al contrario e chiuderò la categoria V.

Sommati alla cassa quindi solo i residui attivi giuridicamente rilevanti, si possono poi detrarre i residui passivi della parte corrente (tit. I<sup>o</sup> sezione I<sup>o</sup> e partite di giro) e avremo così l'immagine della situazione finanziaria nel caso in cui avessimo riscosso tutti i crediti e pagato tutti i debiti di parte corrente.

Si avrebbe quindi:

<b>Deficiti di cassa al 31.12.2011</b>	<b>-4.461.469,59</b>
<b>Residui Attivi - Titolo I Sezione I<sup>^</sup> - Entrate Ordinarie</b>	<b>5.481.071,25</b>
<b>Residui Passivi - Titolo I Sezione I<sup>^</sup> - Entrate Ordinarie</b>	<b>-4.448.750,96</b>
<b>Residui Attivi - Titolo III - Partite di giro</b>	<b>1.866.256,10</b>
<b>Residui Passivi - Titolo III - Partite di giro</b>	<b>-4.913.727,88</b>
<b>Risultato</b>	<b>-6.476.621,08</b>

*Se si ipotizzasse inoltre di dover pagare anche tutti i residui passivi riguardanti impegni assunti per lavori che sono pari a € 12.631.908,99, la situazione sarebbe pari a - € 19.108.530,07.*

*QUESTO, A PARERE DI CHI SCRIVE, RISULTA ESSERE IL REALE FABBISOGNO FINANZIARIO AL 31/12/2011, SEMPRE CHE I RESIDUI ATTIVI CONSIDERATI SIANO CREDITI ESIGIBILI, E I RESIDUI PASSIVI DERIVINO DA IMPEGNI GIURIDICAMENTE RILEVANTI E QUINDI FATTA SALVA UNA EVENTUALE RICOGNIZIONE STRAORDINARIA DEI RESIDUI. Nel corso del 2012 sono state riscosse e pagate, come risulta dagli atti inviati dall'IPAB, ingenti somme riguardanti la "cassa investimenti", ma la situazione di cassa finale complessiva peggiora, e quindi, per esaminare nuovamente la situazione finanziaria, è necessario avere il consuntivo 2012 approvato.*

*Questo fabbisogno, considerato l'andamento della gestione corrente (TITOLO I SEZIONE I^ DI ENTRATA E SPESA), la quale chiude l'esercizio 2011 con una perdita "gestionale" pari a € 58.663,99, e, se non considerassimo le entrate e le spese patrimoniali, chiuderebbe con una perdita pari a € 819.775,70, può essere coperto solo con entrate derivanti da alienazioni patrimoniali (a meno che non vi siano in corso provvedimenti di concessione di contributi in conto capitale da parte di altri enti, Regione, Comune, Provincia, Stato etc.).*

*Concludendo quindi, la situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'IPAB, dall'esame degli atti di cui all'ultimo rendiconto approvato, rappresenta una situazione a rischio essenzialmente per due motivi:*

- 1) Le entrate di gestione non risultano in grado di coprire le spese di gestione. Il quasi pareggio è ottenuto solo con le rendite patrimoniali, che, potrebbero venire a mancare, in tutto o in parte, non appena si dovessero realizzare le alienazioni necessarie per far fronte agli impegni già assunti e iscritti in bilancio. Le rendite patrimoniali peraltro dovrebbero essere utilizzate non solo per far fronte alle spese di manutenzione ordinaria, ma anche per far fronte alle spese di manutenzione straordinaria dei fabbricati che le producono. Invece, anche per far fronte alle riparazioni straordinarie, si provvede quasi esclusivamente con le entrate derivanti dalle alienazioni patrimoniali.**
- 2) Per quanto attiene al fabbisogno per gli ingenti lavori già iscritti a bilancio, anch'esso si basa e può solo basarsi sui proventi derivanti dalle alienazioni patrimoniali. Alienazioni da realizzare per far fronte agli impegni assunti per lavori da eseguire per le quali non vi sono elementi che facciano capire in che tempi queste entrate si realizzeranno, essendo stati iscritti nei bilanci dei vari esercizi, anche fino a dieci anni fa, residui attivi su vendite da fare e non residui attivi per aste aggiudicate. Come è noto il mercato immobiliare è in crisi dal 2008, le aste che vanno deserte sono sempre più frequenti.**

**Con Basilea 3 e le nuove regole date agli istituti di credito, il patrimonio, proprio per l'incertezza nei tempi di collocazione nel mercato degli immobili, in caso di vendita, non costituisce nemmeno più una garanzia per gli**

**affidamenti, se non accompagnato da una condizione reddituale che, nel nostro caso, visto il commento di cui al punto 1, non sembra esistere.**

*La situazione economico finanziaria sopra rappresentata, definita a rischio, non consente di poter affermare la sostenibilità, ad avviso della scrivente, degli impegni assunti dall'IPAB, basati sulle alienazioni patrimoniali dell'ente anche perché:*

- 1) il valore dei beni immobili esposto nello stato dei capitali è inferiore agli impegni complessivamente assunti dall'IPAB;*
- 2) non risultano inviati altri atti, stime o perizie rese nei termini di legge, che certifichino un valore diverso da quello iscritto in bilancio;*
- 3) all'interno di quel valore vi sono beni istituzionali, che quindi non possono essere ceduti, a meno che non siano destinati alla dismissione, fabbricati adibiti ad uso abitativo e commerciale e terreni che risultano concessi in locazione la cui vendita potrebbe non risultare conveniente sia sotto il profilo della collocazione sul mercato (l'occupato abitativo vale di norma il 30% in meno del libero, il commerciale dipende dall'investitore e da quanto frutta in termini di rendita, i terreni dipende dalla durata del contratto in essere, dalla presenza di confinanti aventi il diritto di prelazione etc.). Il collega dirigente area patrimoniale, ing. Giovanni Stigher mi sottolinea inoltre che, per porre in vendita immobili urbani è comunque necessario:
  - aver completato la verifica dell'interesse culturale (D. Lgs. 42/04) e, in caso di dichiarazione di interesse aver ottenuto la prescritta autorizzazione alla alienazione;*
  - verificarne la regolarità edilizia e, se necessario e possibile, legittimarli ovvero ripristinare lo stato legittimo;*
  - attribuire una classe energetica;*
  - possibilmente porre in vendita gli immobili a destinazione abitativa liberi da vincoli di locazione;*
  - configurare i lotti da porre in asta;*
  - stimare gli immobili dei lotti;*
  - Per porre in vendita i terreni agricoli è comunque necessario:*
  - aver completato la verifica dell'interesse culturale (D. Lgs. 42/04) degli eventuali fabbricati rurali insistenti sui terreni agricoli;*
  - valutare i vincoli derivanti dagli eventuali contratti agrari gravanti sul fondo e scegliere le tempistiche più opportune per porre in vendita i fondi;*
  - configurare i lotti da porre in asta eventualmente anche con frazionamenti.**
- 4) nessuna delle considerazioni sopra esposte risulta effettuata in nessun atto trasmesso, né tantomeno è stato trasmesso un piano di prefattibilità con allegato piano finanziario e cronoprogramma dei lavori che si intendono eseguire e che sono oggetto dell'accordo di programma, atti questi indispensabili per poter analizzare la sostenibilità del progetto, ed i suoi riflessi nel bilancio dell'Ente.*

*Si rammenta che, con ogni probabilità, nel 2014, l'ente dovrà passare alla contabilità economico patrimoniale, attivando anche il controllo di gestione dinamicamente inteso che, come sottolineato nella relazione del commissario del 23 luglio 2010, è indispensabile per capire l'andamento dei centri di costo di costo, tanto più in una situazione che, come rilevato allora e come sembra tutt'ora, è ancora fragile in termini di tenuta economico finanziaria. L'introduzione del nuovo sistema contabile però, se non attentamente monitorata e seguita, non sarà di facile attuazione considerato, da quanto si è potuto vedere, anche l'attuale situazione sia dei residui che dello stato dei capitali, si può definire quantomeno "confusa".*

## IPARK SRL E LA GESTIONE DI PARCO CITTA'

In esecuzione del mandato ricevuto, la scrivente Direzione richiedeva copia dei Bilanci di Previsione e dei Consuntivi degli anni 2010/2013 della società Ipark s.r.l.; copia di tutti i provvedimenti approvati nel medesimo periodo direttamente o indirettamente riguardanti la società e la gestione di Parco Città; nonché una relazione sullo stato del contenzioso con la proprietà dell'immobile in cui ha sede Parco Città, dettagliando tutte le spese ad oggi sostenute dall'Ipab per la manutenzione dell'immobile predetto.

L'Ipab corrispondeva a quanto richiesto, fornendo la relativa documentazione.

Occorre, innanzitutto, premettere che la Regione - con DGR n. 1171 del 26/07/2011 (cfr. all. 10) - relativa all'autorizzazione regionale all'alienazione di beni immobili per ripianare il debito di amministrazione - invitava l'Ipab *"ad adottare un proprio atto formale che stabilisca la definitiva urgente chiusura della Residenza Parco Città di Vicenza, cespitate fonte di disavanzo per la gestione corrente"*. Detto invito veniva ribadito dalla Regione con successiva DGR n. 1746 del 26/10/2011 (cfr. all.11), con cui l'Ipab veniva esplicitamente invitata ad *"adottare un proprio atto formale che comporti la definizione della situazione relativa alla residenza Parco Città di Vicenza, cespitate fonte di disavanzo per la gestione corrente"*.

La mancata ottemperanza ai summenzionati inviti veniva censurata nella diffida regionale, di cui alla DGR 19/2013.

Sul punto, l'Ipab, nella propria Memoria di controdeduzioni, sosteneva che *"la gestione corrente della Residenza Parco Città non comporta alcun disavanzo di bilancio per l'IPAB di Vicenza come attestano le risultanze dei Bilanci di Ipark s.r.l. ... , i quali risultano costantemente in utile dall'esercizio 2007 in avanti ... La positiva amministrazione della Residenza Parco Città da parte della società controllata Ipark s.r.l., ha consentito di mantenere indenne il Bilancio dell'Ipab di Vicenza dall'onere del pagamento del canone di locazione dell'immobile, in quanto tale costo è integralmente sostenuto dalla stessa Ipark s.r.l."*. L'Ipab evidenziava, poi, l'intenzione di procedere alla chiusura di detta residenza a seguito della realizzazione, nell'ambito dell'Accordo di Programma, di una nuova struttura in Zona Laghetto, giusta propria delibera n. 99 del 07/12/2011 (all. 14).

Nella medesima Memoria di controdeduzioni, l'Ipab comunicava, altresì, di aver avviato *"un'azione giudiziaria con Ricorso in data 20/11/2012 avanti il Tribunale di Vicenza dove INAIL [proprietaria dell'immobile di Parco Città] è stata convenuta da Ipab di Vicenza per la declaratoria di **risoluzione del contratto per colpa**"*.

La scrivente Direzione ha ritenuto di acquisire l'atto introduttivo del giudizio (all. 15) promosso da Ipab per la risoluzione del contratto di locazione in corso con Inail, dalla lettura del quale emergono circostanze che denotano come la gestione di Parco Città sia fonte di numerose problematiche.

Innanzitutto, è emerso come Inail, proprietaria dell'immobile, sia rimasta, nel tempo, inadempiente rispetto alle proprie obbligazioni contrattuali, con particolare riferimento ai lavori di adeguamento strutturale dell'immobile sede di Parco Città, al punto da rendere impossibile all'Ipab *"garantire il normale svolgimento dell'attività assistenziale ed il rispetto della normativa vigente in materia di gestione di case di riposo..."*.

Nell'atto giudiziario, viene ripercorso lo "storico" del rapporto contrattuale tra Ipab ed Inail. Fin dal 2004, ovvero sin dalla sottoscrizione del contratto di locazione, emergeva la necessità di effettuare lavori di adeguamento sulla struttura di Parco Città e, all'uopo, veniva costituita una Commissione Tecnica bilaterale. L'onere economico dei lavori necessari veniva posto a carico di Ipab, fatto salvo il rimborso da parte di Inail nel limite massimo di € 774.600,00, in caso di positiva escussione delle fideiussioni rilasciate dal venditore.

Ipab, quindi, affidava ad una società la redazione di un progetto preliminare relativo ai lavori necessari per l'adeguamento dell'immobile, lavori che venivano stimati nella somma di circa € 1.500.000, con costi di progettazione, a carico di Ipab, per € 93.961,26.

Lo stesso Commissario regionale, nel corso della propria gestione, denunciava "*il mancato invio del certificato di collaudo della struttura, la presenza di gravi vizi e difetti, anche costruttivi, la perdurante situazione precaria delle condizioni strutturali [dell'immobile....], l'inutilizzabilità di alcuni ambienti e di numerosi posti letto*" (cfr. all. 15). Il Commissario quantificava i costi delle opere necessarie per l'adeguamento dell'immobile di Parco Città in € 1.714.488,70; le spese già sostenute da Ipab per interventi indifferibili in € 103.479,70 e calcolava provvisoriamente i danni patiti per il mancato utilizzo di posti letto in € 846.162,30. Contestava, inoltre, ad Inail la richiesta di pagamento delle spese condominiali ed il loro importo, senza tuttavia ottenere alcun riscontro. Al contrario, Inail agiva per il pagamento delle spese condominiali, escutendo la fideiussione rilasciata da Ipab.

Anche il nuovo CdA, succeduto alla gestione commissariale, intimava ad Inail, con nota del 14/02/2011, di effettuare le indispensabili opere di adeguamento (cfr. all. 15).

Con successiva nota del 20/06/2011 (cf. all. 15), l' Ipab - oltre a reiterare la richiesta di avvio dei lavori di ristrutturazione - chiedeva ad Inail la modifica della durata del contratto, la riduzione del canone di locazione, l'abrogazione, *in parte qua*, della clausola contrattuale relativa agli oneri di manutenzione ed, infine, il rimborso della somma di € 93.961,26, corrispondente al costo di progettazione delle opere di adeguamento che Inail si era impegnata a rimborsare.

Posto che anche tale nota rimaneva senza riscontro, l'Ipab, con delibera n. 4 del 27/01/2012 (all. 16), affidava alla società Necsi l'incarico di progettazione esecutiva del primo stralcio dei lavori di adeguamento strutturale ed impiantistico relativo alle opere di prevenzione incendio.

Senonchè, a distanza di un mese, con delibera n. 26 del 29/02/2012 (all. 17), l'Ipab conferiva incarico ad un legale per "la risoluzione del contratto di locazione ... per inadempimento del locatore Inail".

Con nota del 23/04/2012 (cfr. all. 15), l'Ipab manifestava, quindi, ad Inail "la volontà di risolvere il contratto e di richiedere il risarcimento dei danni patiti a causa del grave inadempimento dell'Ente locatore, denunciando inoltre profili di nullità del contratto medesimo", comunicando, poi, in data 10/07/2012, la sospensione di ogni pagamento.

Con delibera n. 52 del 09/05/2012 (all. 18), quindi due settimane dopo aver manifestato la volontà di risolvere il contratto, l'Ipab deliberava l'accensione di un mutuo chirografario per l'importo di € 800.000,00 e per la durata di 15 anni, al fine di procedere con urgenza ai lavori di adeguamento strutturale di Parco Città. Nel provvedimento, Ipab precisava essere in corso le trattative con l'Inail proprietaria dell'immobile "*ai fini della compartecipazione totale o parziale delle spese sostenute*": Nella nota per la scrivente Direzione, al contrario,

viene precisato come *"le somme anticipate da Ipab per le opere di cui sopra verranno recuperate a norma di contratto dall'obligato Inail che peraltro ha approvato i lavori così come codesta regione"*.

Con nota del 10/09/2012 (cfr. all. 15), "IPAB diffidava INAIL a dare immediato avvio, quantomeno, agli ormai improcrastinabili lavori necessari per adeguare l'immobile alla ... normativa della prevenzione incendi, stimati in un importo di € 725.808,37". Anche al predetto invito non veniva fornito riscontro da Inail.

Da qui il deposito, in data 20/11/2012, del ricorso, ex art. 447 bis del c.p.c. (cfr. all. 15), volto ad ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento; il rimborso delle spese sostenute quantificate in complessivi € 112.884,51; la richiesta di rimborso dei canoni asseritamente versati in eccesso per la somma di € 588.738,00, calcolato fino al giugno del 2012; il risarcimento dei danni per mancato introito a titolo di rette derivante dall'impossibilità di utilizzare alcuni posti letto per cattivo stato dell'immobile, quantificati in non meno di € 933.063,40; la refusione delle spese condominiali pagate da Ipab per l'importo di € 210.249,68; i mancati utili distribuiti da Ipark al socio unico Ipab, quantificati in € 494.000,00 in ragione dei maggiori oneri sostenuti a causa dell'inidoneità della struttura.

Senonchè, con delibera n. 105 del 21/11/2012 (all. 19), l'Ipab approvava gli elaborati di progettazione esecutiva, relativi alle opere di antincendio, per l'importo di € 725.808,37.

**Pur senza entrare nel merito dell'effettiva improcrastinabilità dei suddetti lavori, risulta evidente, dalla successione degli atti sopra esaminati, come l'Ente abbia assunto oneri considerevoli per lavori su una struttura che da anni la Regione invita a dismettere e la cui detenzione viene messa in discussione dalla stessa Ipab che ha approvato l'esecuzione di opere, con accensione del relativo mutuo, avviando contestualmente l'azione di risoluzione del contratto.**

L'Ipab, come si è detto, in sede di Memoria di controdeduzioni alla diffida regionale, ha espresso l'intenzione di voler ottemperare all'invito regionale a seguito della realizzazione di un nuovo Centro servizi per anziani presso l'area Laghetto.

**E', tuttavia, evidente, come la realizzazione di una nuova struttura richieda tempi del tutto incompatibili con il carattere di urgenza della prescrizione regionale. Peraltro, soluzioni alternative al mantenimento della residenza di Parco Città ben potevano essere trovate anche senza attendere la realizzazione della nuova struttura, posto che, comunque, tali soluzioni dovranno essere prontamente individuate (*rectius* dovrebbero già essere state individuate) nel caso di esito vittorioso dell'azione intrapresa, dalla stessa Ipab, nei confronti di Inail.**

Inoltre, le ingenti spese ed i mancati guadagni derivanti dalla gestione dell'immobile di Parco Città, il cui ristoro viene oggi richiesto dall'Ipab nel ricorso dalla stessa promosso, contrastano con le affermazioni contenute nella Memoria di controdeduzioni, laddove si afferma che ***"le risultanze della gestione della residenza di Parco Città sono in attivo. La positiva amministrazione della residenza Parco Città da parte della società controllata Ipark s.r.l. ha consentito di mantenere indenne il bilancio dell'Ipab di Vicenza dall'onere del pagamento del canone di locazione dell'immobile, in quanto tale costo è integralmente sostenuto dalla stessa Ipark"***.

Da evidenziare, peraltro, che anche se il canone di locazione corrisposto ad Inail è integralmente sostenuto da Ipark s.r.l., altri oneri (da ultimo l'accensione del mutuo chirografario) sono, invece, sostenuti dall'Ipab. E' del tutto evidente che se i

suddetti oneri fossero in capo alla società potrebbero incidere sul risultato di bilancio di Ipark che, nelle controdeduzioni alla diffida regionale, l'Ipab afferma essere **"costantemente in utile dall'esercizio 2007 in avanti"**.

Dall'esame dei Bilanci di Ipark s.r.l. (all. 20 e 21) si è anche avuto modo di riscontrare che personale dipendente della Società presta servizio *"in strutture di Ipab (Villa Rota Barbieri e distacco), si precisa che gli stessi importi risultano iscritti in Bilancio direttamente in compensazione alla voce costi del personale, come peraltro già avvenuto nel corso del 2009, in quanto tale importo viene addebitato integralmente ad IPAB Vicenza. Il relativo credito risulta, come in precedenza descritto, appostato alla voce crediti dell'attivo circolante"*.

Su tale questione è stato chiesto all'Ipab di dettagliare:

- "a) numero e qualifica di detto personale a far data dalla cessazione della gestione commissariale, precisando il luogo in cui lo stesso presta o ha prestato servizio;*
- b) atti che disciplinano l'utilizzo e la gestione del suddetto personale tra Ipab e Ipark;*
- c) capitolo di Bilancio di Ipab in cui sono iscritte le spese sostenute per il suddetto personale dipendente di Ipark con indicazione, distintamente per gli anni 2010 - 2012, del relativo costo; ..."*

L'Ipab corrispondeva alla richiesta di cui al punto a) fornendo una tabella (all. 22) indicante le qualifiche e le ore di servizio prestate dal personale di Ipark e precisando che detto personale è stato assunto da Ipark con contratti di somministrazione o di lavoro autonomo. *"Tale personale è stato od è dislocato negli anni 2010, 2011, 2012 e 2013 (gennaio-marzo) presso il Centro Diurno di Villa Rota Barbieri; inoltre, fino a luglio 2010 ed agosto 2011 si sono prolungati alcuni rapporti iniziati prima dell'insediamento degli attuali CdA dell'Ipab ed AU di Ipark di distacco temporaneo presso l'Ipab, rispettivamente, di un impiegato amministrativo e di due addette alla cura della persona (pedicure)"*.

Il dettaglio delle professionalità e dell'impegno orario prestato per la gestione del Centro Diurno è rappresentato nella tabella che segue:

	2010	2011	2012	2013
	Ore lavorate	Ore lavorate	Ore lavorate	Ore lavorate
Coord. CD VRB	1763,83	1969,26	1746,25	479,45
Op. Ass.	12716,90	12288,13	12243,68	2961,35
IP CD VRB	1748,45	1854,00	1854,62	311,00
Educ. CD VRB	-	1002,39	1645,14	411,15
Serv. Gen. CD VRB	1012,50	938,00	967,50	161,45
Ass. Soc.	149,75	46,35	14,50	3,91
Amministr.	1117,50	-	-	-
Cura della Persona	164,50	176,00	-	-

Con riferimento alla richiesta di cui al punto b), l'Ipab ha rappresentato che il rapporto con Ipark, per la gestione del personale che opera presso il Centro Diurno, è a tutt'oggi regolamentato dalla deliberazione n. 138 del 25/07/2005 (all. 23), precisando che *"In*

*merito agli atti che disciplinano l'utilizzo del personale lpark presso lpab di Vicenza si premette che a tutt'oggi e già a far corso dal settembre 2011 nessun personale lpark opera presso lpab [tale ultima precisazione è riferita al personale che opera presso le strutture di lpab e non presso il Centro Diurno]. Non è stato così nel passato, in particolare:- una figura amministrativa ha operato presso lpab di vicenza dal 2005 all'agosto 2010, ma non si è recuperato alcun atto in proposito; - una figura (pedicure) ha operato presso IPAB di Vicenza fra il giugno 2010 e l'agosto 2011. Non sono stati rinvenuti atti in proposito....".*

Riguardo al punto c) della richiesta ispettiva - ovvero al capitolo di Bilancio di lpab ove sono iscritte le spese per utilizzo di personale lpark - l'Ente ha chiarito che le relative fatture sono contabilizzate al cap. 3030 delle partite di giro, prevalentemente dedicato alla gestione del Centro Diurno Villa Rota Barbieri, dettagliando gli importi fatturati nell'ultimo triennio come di seguito (all. 24):

	Fatturato da lpark
2010	379.686,90
2011	368.056,37
2012	364.588,18

Dalla documentazione acquisita a seguito di successive interazioni della scrivente con le strutture dell'lpab, si è appreso che la prima convenzione, tra lpab, Comune di Vicenza e Aulss n. 6, è stata approvata da lpab con delibera n. 2 del 10/01/2005 (all. 25) di ratifica dell'Ordinanza Presidenziale del 24/12/2004. Detta convenzione prevedeva una decorrenza dal 01/01/2005 al 31/12/2006. Con tale atto, il Comune di Vicenza affidava la gestione del Centro Diurno per malati di Alzheimer all'lpab, con obbligo per l'Ente gestore di garantire almeno la presenza delle seguenti figure professionali:

- 1 coordinatore assistente sociale (10 ore settimanali);
- 1 educatore professionale (38 ore settimanali);
- infermieri professionali (44 ore settimanali comprensive di coordinamento operativo);
- 7 operatori di assistenza (38 ore settimanali ciascuno);
- 1 amministrativo (15 ore settimanali);
- 1 psicologo (3 ore settimanali).

All'art. 12 della Convenzione venivano dettagliati i rapporti di natura economico-finanziaria: *"... Le rette mensili verranno introitate dal Comune di Vicenza; l'Ente gestore del Centro Diurno trasmetterà al Comune mensilmente l'elenco contenente la registrazione delle presenze giornaliere ... Il Comune di Vicenza corrisponderà mensilmente a titolo di rimborso all'Ente gestore, per tutte le prestazioni di cui alla presente convenzione, una quota mensile di € 31.666,67 (IVA esente) per un totale di € 380.000,00 annuali (Iva esente) .... Sono a carico del Comune di Vicenza le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, comprese quelle relative agli spazi esterni, i consumi relativi a tutte le utenze già attivate, gli interventi ed adempimenti di adeguamento alle norme in tema di sicurezza, l'assicurazione ambientale e la tempestiva riparazione o sostituzione delle apparecchiature e attrezzature inutilizzabili di proprietà del Comune".*

Tale Convenzione veniva prorogata numerose volte, talora anche senza provvedimento deliberativo da parte dell'lpab, ed è tutt'ora in essere fino al prossimo 31 ottobre.

La proroga della Convenzione è stata accordata anche durante la gestione commissariale, con delibera n. 2 del 30/11/2009 (all. 26). In tale provvedimento, si legge che *"dal 01/01/2005, il Comune, in accordo con l'Aulss n. 6 ha affidato la gestione [del Centro Diurno] ad Ipark srl di Vicenza. La Convenzione ha avuto una durata limitata di 5 mesi. Successivamente, è stata approvata una convenzione per l'affidamento a Ipab fino al 31/12/2006. Attualmente il Centro è gestito da Ipark sulla base dell'atto di indirizzo definito da Ipab"*. L'affermato affidamento di 5 mesi ad Ipark è stato probabilmente ricavato dalla deliberazione n. 138/2005 (cfr. all. 23) - contenente l'atto di indirizzo tra Ipab ed Ipark sul quale si entrerà nel dettaglio più oltre – ma, in realtà, l'affidamento ad Ipark non trova alcun riscontro nella documentazione trasmessa alla scrivente, da cui emerge, al contrario, come dal 01/01/2005 la gestione del Centro Diurno sia sempre stata in capo ad Ipab.

Con successiva delibera n. 27 del 24/03/2010 (all. 27), il Commissario regionale accoglieva la richiesta del Comune di un'ulteriore proroga, evidenziando, tuttavia, alcune problematiche relative alla gestione dei Centri Diurni. In particolare, rilevava *"la permanenza di problematiche organizzative e amministrative derivanti dallo stato di incertezza dell'affidamento; condizione che non permette scelte gestionali di medio-lungo periodo e che rischia, pertanto, di compromettere tanto la qualità della prestazione resa agli utenti, quanto la chiarezza del rapporto contrattuale con i dipendenti"*. Il Commissario accordava la proroga, pur a fronte delle problematiche esposte, ritenendo non *"possibile, da parte di Ipab, interrompere un servizio pubblico reso a favore di persone anziane non autosufficienti, nei confronti delle quali è attivato un progetto assistenziale e di cura"*.

Senonchè, il Centro Diurno di Villa Rota Barbieri è a tutt'oggi gestito con le medesime modalità, a tre anni dal termine della gestione commissariale.

Invero, con delibera n. 38 del 23/05/2011 (all. 28), l'attuale CdA accordava un'ulteriore proroga, precisando che *"nel corso del 2010 il Comune di Vicenza, Ipab di Vicenza, Aulss 6 e Regione Veneto hanno lavorato per la definizione dell'Accordo di programma che, tra gli altri impegni, affronta anche il tema della gestione dei Centri Diurni comunali"*. Con delibera n. 56 del 25/07/2011 (all. 29), la convenzione veniva nuovamente prorogata, in considerazione dei *"tempi necessari per addivenire all'approvazione e sottoscrizione dell'Accordo di Programma"*. Anche la successiva delibera di proroga n. 99 del 05/11/2012 (all. 30) precisava che *"la proroga è stata deliberata con la condizione di risolverla anticipatamente qualora l'iter dell'Accordo di programma arrivasse a positiva conclusione. In caso contrario il Comune affiderà la gestione a Ipab (con le modalità attuali) dei Centri Diurni ... nelle more dell'espletamento della gara di appalto fino ad aggiudicazione definitiva della gara stessa"*.

Da ultimo, con delibera n. 2 del 23/01/2013 (all. 31), l'Ipab prorogava la convenzione al 31/10/2013, con le medesime motivazione di cui alla delibera precedente.

Come già anticipato, i rapporti tra Ipab e Ipark, in relazione alla gestione del Centro Diurno di Villa Rota Barbieri, sono, a tutt'oggi, disciplinati da un atto di indirizzo di cui alla citata delibera n. 138/2005 (cfr. all. 23).

Dalla disamina di tale atto, emerge che il personale dipendente da Ipark, e utilizzato da Ipab per la gestione del Centro Diurno, viene qualificato come *"distaccato"* e afferente *"alla competenza della Direzione del Personale Ipab"*. Nel medesimo atto di indirizzo, si prevede la Direzione del Centro in capo ad un Direttore, chiamato a rapportarsi con le Direzioni di Ipab e di Ipark. Inoltre, sono previste le funzioni di Assistente Sociale e Psicologo affidate a professionisti esterni incaricati da Ipab. Quest'ultima, attraverso la propria Direzione Economico Finanziaria, gestisce gli acquisti e le forniture necessarie al

funzionamento del Centro, nonché la gestione del Parco Automezzi. Si prevede, infine, che Ipark s.r.l. distacchi "presso Ipab per il Centro Diurno il personale amministrativo e di assistenza dipendente da Ipark medesima ed attualmente in servizio quella sede, anticipando le spese relative a retribuzioni, oneri previdenziali/assistenziali ed altri oneri. Ipark opererà sostituzioni di personale temporaneamente assente con diritto alla conservazione del posto ed eventuale turn over secondo le indicazioni dell'Ipab".

**Non vi è chi non veda le criticità derivanti da una tale disciplina. Invero, l'affidamento della gestione del centro Diurno ad Ipark (peraltro non formalizzato negli atti convenzionali stipulati con il Comune di Vicenza) non può essere configurato come un appalto di servizi di Ipab alla propria società controllata, posto che Ipark si limita a concedere il mero utilizzo di personale, i cui costi, per importi di oltre 360.000 euro all'anno, sono integralmente rimborsati da Ipab e, a sua volta, dal Comune (all. 32).**

**Tale personale, pur essendo alle dipendenze di Ipark, risponde, come si è visto, alle direttive del Dirigente del Personale di Ipab e viene definito come "distaccato". E' appena il caso di rilevare come il distacco sia un istituto giuridico la cui disciplina non è applicabile alla fattispecie in esame, per le modalità con cui la stessa si esplica.**

Da ultimo, si rileva come l'atto di indirizzo di cui alla delibera 138/2005 preveda l'assunzione di due ulteriori atti e, precisamente, una scrittura convenzionale per la disciplina delle modalità di rimborso e di rendicontazione delle spese di personale, nonché un atto del Dirigente del Personale di Ipab per la disciplina dei rapporti con le figure professionali di Ipark che operano presso il Centro Diurno. Entrambi tali atti non risultano essere mai stati adottati.

**Si ritiene che le gravi criticità insite in una gestione così disciplinata debbano trovare tempestiva soluzione, senza ulteriori procrastinazioni.**

Con riguardo, infine, alle ulteriori tematiche oggetto della precedente relazione ispettiva e richiamate in premessa (Ordinanza del Presidente - Procedura di reclutamento Assistente sociale - Trattamento economico del Segretario-Direttore), si ribadiscono tutti i rilievi già formulati, ferma restando la competenza delle strutture tecniche dell'Assessorato ai Servizi Sociali in ordine alla valutazione dell'esausitività o meno dei chiarimenti resi dall'Ipab e dell'idoneità delle misure dalla stessa adottate, al fine di rimuovere le criticità oggetto della diffida regionale.

Venezia, 22/04/2013

IL DIRIGENTE REGIONALE  
(dott. Egidio Di Rienzo)

Incaricati dell'istruttoria:  
Dott.ssa Renata Fontana  
Avv. Ladi De Cet

## Elenco allegati

- ALL. 1 - Nota Ipab del 18/03/2013 con Tabelle inventario;
- ALL. 2 – Inventario beni immobili aggiornato al 31/12/2011;
- ALL. 3 – Valutazione Area Laghetto;
- ALL. 4– Valutazione Area Salvi;
- ALL. 5 – Prospetti beni locati;
- ALL. 6 – Relazione conclusiva Commissario regionale;
- ALL. 7 – Nota del 06/12/2011 "*Piano di risanamento. Aggiornamento al conto consuntivo 2010*";
- ALL. 8 – Tabelle situazione di disavanzo;
- ALL. 9 – Relazione Commissario regionale del 20/05/2010;
- ALL. 10 – DGR 1171 del 26/07/2011;
- ALL. 11 – DGR 1746 del 26/10/2011;
- ALL. 12 – Delibera Ipab n. 19 del 21/02/2013;
- ALL. 13 – Relazione-Analisi Bilancio dell'Ente;
- ALL. 14 – Delibera Ipab n. 99 del 07/12/2011;
- ALL. 15 – Ricorso Ipab contro Ipab per risoluzione contratto locazione;
- ALL. 16 – Delibera Ipab n. 4 del 27/01/2012;
- ALL. 17 – Delibera Ipab n. 26 del 29/02/2012;
- ALL. 18 – Delibera Ipab n. 52 del 09/05/2012;
- ALL. 19 – Delibera Ipab n. 105 del 21/11/2012;
- ALL. 20 – Bilancio esercizio 31/12/2010 di Ipark srl;
- ALL. 21 – Bilancio esercizio 31/12/2012 di Ipark srl;
- ALL. 22 – Nota Ipark del 08/04/2013;
- ALL. 23 – Delibera Ipab 138 del 25/07/2005;
- ALL. 24 – Nota Ipab del 09/04/2013;

- ALL. 25 – Delibera Ipab n. 2 del 10/01/2005;
- ALL. 26 – Delibera Ipab n. 2 del 30/11/2009;
- ALL. 27 – Delibera Commissario regionale n. 27 del 24/03/2010;
- ALL. 28 – Delibera Ipab n. 38 del 23/05/2011;
- ALL. 29 – Delibera Ipab n. 56 del 25/07/2011;
- ALL. 30 – Delibera Ipan n. 99 del 05/11/2012;
- ALL. 31 – Delibera Ipab n. 2 del 23/01/2013;
- ALL. 32 – Prospetti costi Centro Diurno Villa Rota Barbieri.