

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 978 del 8 settembre 2026

IPAB "AltaVita - Istituzioni Riunite di Assistenza" di Padova. Autorizzazione all'alienazione di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente. L.R. n. 46/1999, art. 45, comma 1 e L.R. n. 43/2012, art. 8.

[Associazioni, fondazioni e istituzioni varie]

Note per la trasparenza:
Con il presente provvedimento si autorizza l'IPAB "AltaVita - Istituzioni Riunite di Assistenza" di Padova alla cessione di alcuni terreni al Comune di Limena, in attuazione del P.U.A. "Taggi di Sopra - Ambito C2.2/01", e all'alienazione di altri beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente per un importo complessivo a base d'asta di € 4.385.000,00.

L'Assessore Paola Roma riferisce quanto segue.

Con l'art. 45, comma 1 della Legge regionale n. 46 del 9 settembre 1999 e successivamente con l'art. 8 della Legge regionale n. 43 del 23 novembre 2012 la Regione del Veneto ha stabilito che le Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza *"su istanza corredata da parere dei revisori, possono alienare e acquistare il patrimonio disponibile unicamente con l'autorizzazione della Giunta regionale, allo scopo di incrementarne la redditività e la resa economica ai fini di un miglioramento economico-gestionale dell'ente, nonché per conseguire i mezzi finanziari necessari a ristrutturare o incrementare i beni immobili e la loro dotazione iniziale, destinati a produrre i servizi socio-sanitari"*. All'interno del quadro normativo descritto, la DGR n. 757 dell'11 marzo 2005 disciplina specifiche indicazioni sulla modalità di rilascio dell'autorizzazione regionale alle alienazioni e le successive DGR n. 2307 del 9 agosto 2005 e n. 455 del 28 febbraio 2006 stabiliscono i criteri per l'accoglimento delle istanze di alienazione del patrimonio disponibile presentate dalle IPAB.

Nell'ambito di tale cornice normativa, con nota acquisita al prot. reg. n. 664348 del 9 dicembre 2025, integrata con successiva nota acquisita al prot. reg. n. 298836 del 29 maggio 2026, l'IPAB "AltaVita - Istituzioni Riunite di Assistenza" di Padova, di classe 1A, con sede legale in Padova, Piazzale Mazzini n. 14, ha presentato istanza di autorizzazione alla cessione di alcuni terreni al Comune di Limena (PD) e all'alienazione, mediante asta pubblica, di altri immobili (terreni e fabbricati), tutti appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente.

In merito alla richiesta di autorizzazione alla cessione dei terreni al Comune di Limena (PD), l'IPAB precisa di essere proprietaria di alcuni terreni agricoli aventi un'estensione di circa 80.000 mq. siti in Comune di Limena (PD) e interessati dal P.U.A. "Taggi di Sopra - Ambito C2.2/01" del Comune medesimo. Per l'attuazione di tale Piano, il 19 dicembre 2024 l'Ente ha stipulato con l'Amministrazione Comunale una Convenzione Urbanistica con cui si è impegnato a cedere alla medesima una parte di detti terreni da destinarsi a verde pubblico (ca. 37.000 mq.). Tale Convenzione è stata stipulata anche in forza dell'Atto d'obbligo sottoscritto dall'IPAB il 2 maggio 2006 (Prot. 1907 - Rep. 25795), con cui già all'epoca l'Istituto si era impegnato, in cambio della trasformazione urbanistica della zona, a cedere al Comune di Limena alcune aree di proprietà da forestazione urbana.

I terreni oggetto di cessione risultano così catastalmente identificati: Comune di Limena (PD) – Catasto Terreni – Foglio 10 – mapp.li nn. 550, 551, 555 e 556.

A titolo di corrispettivo di tale cessione il Comune di Limena ha previsto la trasformazione urbanistica dei residui terreni che rimarranno in proprietà dell'Ente (ca 43.000 mq), terreni che da agricoli diventeranno residenziali con conseguente notevole incremento del valore dei medesimi. L'elaborato asseverato redatto dallo Studio Smart Land Srl di Venezia del 28 maggio 2026 e prodotto dall'IPAB in sede di istruttoria attesta la convenienza dell'operazione per l'IPAB, in quanto il valore dei terreni ceduti al Comune è inferiore all'incremento di valore apportato ai terreni non ceduti in forza della maggiore volumetria riconosciuta.

Tale operazione, autorizzata con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 59 dell'11 luglio 2025 e valutata favorevolmente dall'Organo di Revisione come risulta dal parere redatto il 20 ottobre 2025, documenti questi che l'IPAB ha allegato all'istanza, è ascrivibile al criterio di cui alla lettera C) della DGR 2307/2005 (*"...autorizzazione delle alienazioni dovute" (per disposizione normativa o provvedimento cogente di autorità pubblica)"*), in quanto volta alla realizzazione del P.U.A. "Taggi di Sopra - Ambito C2.2/01" del Comune di Limena, in continuità con gli impegni assunti dall'IPAB con la sottoscrizione dell'Atto d'obbligo del 2 maggio 2006 e della successiva Convenzione Urbanistica del 19 dicembre 2024.

Si evidenzia, *ad abundantiam*, che l'operazione risulta economicamente conveniente in termini di valorizzazione patrimoniale dell'IPAB atteso che porterà un incremento di volumetria ai terreni che rimarranno in disponibilità dell'Ente.

Con la medesima istanza, l'Ente chiede, altresì, di essere autorizzato ad alienare i terreni siti nel Comune di Limena che, a seguito della suddetta cessione, rimarranno in sua proprietà e il cui valore complessivo è stato attestato con stima asseverata redatta dallo Studio Smart Land di Venezia il 4 luglio 2025 e il 28 maggio 2026 in € 3.940.000,00. Tali terreni sono così

catastalmente identificati al Comune di Limena – Catasto Terreni – Foglio 10: mapp. nn. 552, 553, 554, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578 e 579.

Infine, l'IPAB chiede di essere autorizzata ad alienare un altro bene immobile appartenente al proprio patrimonio disponibile, consistente in un complesso immobiliare sito a Padova, Via Morgagni, composto da un'attività commerciale a pianterreno, da due appartamenti posti, rispettivamente, al primo ed al secondo piano del complesso, e da un locale sottotetto, il tutto per complessivi circa 490 mq lordi. Il complesso risulta così censito al Comune di Padova – catasto Fabbricati – foglio 90:

- mapp. 251 sub. 1 – cat. C/1;
- mapp. 251 sub. 2 – cat. A/3;
- mapp. 251 sub. 3 – cat. A/4;
- mapp. 251 sub. 4 – cat. A/4;
- mapp. 251 sub. 5 – cat. A/4.

Il compendio immobiliare, attualmente in avanzato stato di degrado, è stato valutato in complessivi € 445.000,00 come risulta dalla perizia asseverata dell'Arch. Mauro Bassini iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213, datata 20 settembre 2024 ed aggiornata con successivo elaborato del 21 aprile 2026.

Anche l'istanza di autorizzazione all'alienazione dei terreni e del fabbricato come sopra individuati, è stata approvata dall'IPAB con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 59 dell'11 luglio 2025 e valutata favorevolmente dall'Organo di Revisione come risulta dal parere redatto il 20 ottobre 2025.

Per quanto riguarda il ricavato dalle vendite, l'IPAB ha dichiarato che lo stesso verrà utilizzato per finanziare parte della Fase 1 del progetto di ristrutturazione ed ampliamento della “Residenza Fiordalisi” presso il Centro Servizi ‘Beato Pellegrino’ gestito dall'Ente, ristrutturazione necessaria al fine di provvedere all'adeguamento della medesima struttura ai requisiti di cui alla L.R. n. 22 del 16 agosto 2002. L'importo stimato per la realizzazione della Fase 1 del progetto è pari a complessivi € 18.566.741,48. La differenza tra il ricavato dalle vendite per le quali oggi si chiede l'autorizzazione e l'importo totale dei lavori, verrà coperto in parte con l'alienazione di altri beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente e, in parte, con fondi propri dell'IPAB.

L'operazione, quindi, deve essere ascritta al criterio di cui alla lettera B) della DGR n. 2307/2005 (“... *utilizzazione del ricavato dell'alienazione finalizzato ad adeguamenti necessari a rispettare gli standard normativi relativi ai servizi sociali e di sicurezza ovvero finalizzato alla costruzione di strutture utilizzabili per il servizio pubblico di assistenza di cui allo scopo statutario...*”) con la precisazione che, nel caso specifico, non si applica il vincolo del 15% del patrimonio mobiliare disponibile dell'Ente come previsto dalla modifica a detto criterio introdotta dalla DGR n. 455/2006, poiché, come verificato dalla U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane, trattasi di primo adeguamento applicativo al sistema di autorizzazione ed accreditamento di cui alla L.R. n. 22/2002.

L'eccezione, prevista dal criterio medesimo, consente di rilasciare l'autorizzazione quando si sia in presenza di un patrimonio disponibile cospicuo, fattispecie che nel caso concreto può dirsi sussistere visto che il valore complessivo di tale patrimonio è pari ad oltre trenta milioni di Euro.

L'U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane ha valutato positivamente entrambe le operazioni, anche considerata la convenienza per l'Ente della cessione dei terreni al Comune di Limena, lo stato di degrado dell'immobile sito in via Morgagni e le finalità a cui l'IPAB intende destinare il ricavato dalle vendite.

In ottemperanza alla Legge regionale n. 43 del 23 novembre 2012, nonché alla DGR n. 455 del 28 febbraio 2006 e alla DGR n. 3476 del 30 ottobre 2007, è stato acquisito il parere favorevole della Commissione tecnica regionale competente per la valutazione delle istanze di alienazione/acquisto del patrimonio immobiliare da parte delle IPAB, rinnovata nella composizione, da ultimo, con Decreto del Direttore Generale dell'Area Sanità e Sociale n. 21 del 4 febbraio 2026, come risulta dal verbale n. 2 del 27 luglio 2026 agli atti dell'U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane.

A fronte di quanto sopra si ritiene, sulla base delle valutazioni dell'U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane, di autorizzare l'IPAB “AltaVita - Istituzioni Riunite di Assistenza” di Padova:

- a. a cedere al Comune di Limena, in attuazione del P.U.A. “Taggi di Sopra - Ambito C2.2/01” ed in osservanza agli impegni assunti con l'Atto d'obbligo del 2 maggio 2006 e con la successiva Convenzione Urbanistica del 19 dicembre 2024, i terreni siti in Limena (PD) e identificati al Catasto Terreni, Foglio 10, mapp. nn. 550, 551, 555 e 556;
- b. ad alienare, mediante asta pubblica e per un importo a base d'asta di € 3.940.000,00, i terreni siti in Limena (PD) catastalmente identificati al Catasto Terreni, Foglio 10, mapp. nn. 552, 553, 554, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578 e 579;
- c. ad alienare, mediante asta pubblica e per un importo a base d'asta di € 445.000,00, l'immobile sito in Padova – Via Morgagni e così censito al Catasto Fabbricati – Foglio 90:

- mapp. 251 sub. 1 – cat. C/1;
- mapp. 251 sub. 2 – cat. A/3;
- mapp. 251 sub. 3 – cat. A/4;
- mapp. 251 sub. 4 – cat. A/4;
- mapp. 251 sub. 5 – cat. A/4.

Il ricavato dalle vendite *de quibus* dovrà essere utilizzato dall'IPAB per concorrere al finanziamento di parte della Fase 1 del progetto di ristrutturazione e ampliamento della “Residenza Fiordalisi” presso il Centro Servizi Beato Pellegrino gestito dall'Ente, ristrutturazione necessaria al fine di provvedere all'adeguamento della medesima struttura ai requisiti di cui alla L.R. n. 22/2002.

Si precisa che, in conformità a quanto previsto dalla DGR n. 725 del 22 giugno 2023, l'autorizzazione avrà durata biennale a decorrere dalla data del presente provvedimento e si considererà automaticamente decaduta allo scadere del predetto termine.

Si prescrive inoltre che l'IPAB produca all'U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane gli esiti relativi alle attività riguardanti la procedura di cessione e di vendita.

Infine, si propone di incaricare l'U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane dell'esecuzione del presente atto.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato, con i visti rilasciati a corredo del presente atto, l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;

VISTA la Legge 17 luglio 1890, n. 6972;

VISTA la Legge Costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3;

VISTO il R.D. 5 febbraio 1891, n. 99;

VISTI l'art. 45, comma 1 della L.R. n. 46/1999 e l'art. 8, comma 9 della L.R. n. 43/2012;

VISTE la DGR n. 757/2005, la DGR n. 2307/2005, la DGR n. 455/2006, la DGR n. 3476/2007, la DGR n. 1445/2011 e la DGR n. 725/2023;

VISTO il Decreto del Direttore Generale dell'Area Sanità e Sociale n. 21 del 4 febbraio 2026;

VISTO l'art. 2, comma 2, lett. o) della Legge regionale n. 54 del 31 dicembre 2012,

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di autorizzare, sulla base delle valutazioni tecniche dell'U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane e per le motivazioni espresse in premessa, l'IPAB “AltaVita - Istituzioni Riunite di Assistenza” di Padova a cedere al Comune di Limena, in attuazione del P.U.A. “Taggi di Sopra - Ambito C2.2/01” ed in osservanza agli impegni assunti con l'Atto d'obbligo del 2 maggio 2006 e con la successiva Convenzione Urbanistica del 19 dicembre 2024, i terreni siti in Limena (PD) e identificati al Catasto Terreni, Foglio 10, mapp. nn. 550, 551, 555 e 556;
3. di autorizzare, sulla base delle valutazioni tecniche dell'U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane, l'IPAB “AltaVita - Istituzioni Riunite di Assistenza” di Padova ad alienare, mediante asta pubblica e per un importo a base d'asta di € 3.940.000,00, i terreni siti in Limena (PD) e così catastalmente identificati: Comune di Limena (PD), Catasto Terreni, Foglio 10, mapp. nn. 552, 553, 554, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578 e 579;
4. di autorizzare, sulla base delle valutazioni tecniche dell'U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane, l'IPAB “AltaVita - Istituzioni Riunite di Assistenza” di Padova ad alienare, mediante asta pubblica e per un importo a base d'asta di € 445.000,00, l'immobile sito in Padova – Via Morgagni e così catastalmente identificato al Comune di Padova – Catasto Fabbricati – Foglio 90;

- mappale n. 251 sub 1 – cat. C/1;
- mappale n. 251 sub 2 – cat. A/3;
- mappale n. 251 sub 3 – cat. A/4;
- mappale n. 251 sub 4 – cat. A/4;
- mappale n. 251 sub 5 – cat. A/4;

5. di dare atto che il ricavato dalle vendite di cui ai precedenti punti 3 e 4 (importo complessivo a base d'asta di € 4.385.000,00) dovrà essere utilizzato dall'IPAB per concorrere al finanziamento di parte della Fase 1 del progetto di ristrutturazione ed ampliamento della "Residenza Fiordalisi" presso il Centro Servizi "Beato Pellegrino" gestito dall'Ente, ristrutturazione necessaria al fine di provvedere all'adeguamento della medesima struttura ai requisiti di cui alla L.R. n. 22/2002;
6. di prescrivere che l'IPAB autorizzata produca all'U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane gli esiti delle attività relative alla cessione ed all'alienazione dei beni immobili di cui ai punti 2, 3 e 4;
7. di stabilire che l'autorizzazione alla cessione ed all'alienazione di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4, ai sensi di quanto previsto dalla DGR n. 725 del 22 giugno 2023, avrà durata biennale a decorrere dalla data del presente provvedimento e si considererà automaticamente decaduta allo scadere del predetto termine;
8. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
9. di incaricare l'U.O. Non Autosufficienza delle persone anziane dell'esecuzione del presente atto;
10. di informare che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) oppure in via alternativa ricorso straordinario di cui al capo III del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1199/1971;
11. di pubblicare il presente atto nel Bollettino ufficiale della Regione.