

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

P A D O V A

COPIA

Verbale di deliberazione del Consiglio di Amministrazione

Deliberazione n. **25**

Anno **2025**

Questo giorno di **MERCOLEDÌ 28 MAGGIO 2025** alle ore **18.00** presso la sala "**Anna Ciardullo**" della Sede Amministrativa di AltaVita-IRA, Piazzale Mazzini n. 14 a Padova, si è riunito il Consiglio di Amministrazione convocato dal Presidente in seduta ordinaria mediante regolare invito in data **22 MAGGIO 2025 N. 0003052** di protocollo, diramato a tutti i Signori Consiglieri nei modi e termini di legge e contenente l'ordine del giorno degli argomenti da trattare.

		Presenti	Assenti
BELLON STEFANO	Presidente	X	
BUSON LUISA	Consigliere	X	
MANNA MARINA	Consigliere	X	
SIRONE GAETANO	Consigliere	X	
ZANIOLO MASSIMILIANO	Consigliere	X	

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

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

OGGETTO

PARTECIPATA SALVAGNINI SRL: PRESA D'ATTO RELAZIONE DEL SEGRETARIO DIRETTORE GENERALE

Prende la parola il Segretario Direttore Generale che presenta l'allegata relazione (prot. n. 3077 del 23.05.2025, agli atti), relativa alla partecipata Casa per Cure Termali Salvagnini srl.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

UDITA la relazione (prot. n. 3077 del 23.05.2025, agli atti) del Segretario Direttore Generale;

RICHIAMATE le seguenti deliberazioni:

- n. 9 del 19.02.2024, con la quale è stato approvato il bilancio, chiuso al 31.12.2023, della Casa per Cure Termali Salvagnini srl;
- n. 55 del 18.11.2024, con la quale è stata confermata la volontà dell'Ente di procedere con l'alienazione della quota del 99,60% della Casa per Cure Termali Salvagnini srl;
- n. 67 del 23.12.2024, con la quale è stata indetta la procedura d'asta per l'alienazione delle quote societarie della Casa per Cure Termali Salvagnini srl;

PRESO ATTO che anche l'ultimo procedimento di asta pubblica è andata deserta, come si desume dal verbale del 25.02.2025, prot. n. 3064 del 23.05.2025;

VISTI:

- lo Statuto di AltaVita IRA;
- lo Statuto della Casa per cure termali Salvagnini srl;
- il D. Lgs. 19 agosto 2016, n. 175, "*Testo Unico in materia di Società a partecipazione Pubblica*", come modificato con il D. Lgs. 16 giugno 2017, n. 100;
- il D. lgs. 165/2001 e ss. mm. e ii.;
- la Legge n. 241/1990 e ss. mm e ii.;
- il D.D.R. - Area Tutela, Direzione Difesa del Suolo e della Costa, SOS Lavori e Servizi tecnici del Veneto - n. 51 del 28.02.2025, di approvazione del programma annuale dei lavori 2025 delle Concessioni Minerarie;

A VOTI unanimi e favorevoli, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di prendere atto della relazione del Segretario Direttore Generale relativa alla partecipata Casa per Cure Termali Salvagnini srl;
2. di incaricare la direzione e gli uffici preposti a procedere con la verifica del valore della partecipata Casa per Cure Termali Salvagnini srl, al fine di intraprendere un'ulteriore iter di alienazione, che tenga conto del compendio immobiliare, dei pozzi termali e della possibile futura destinazione urbanistica.



AltaVita

ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA

IRA

Alla c.a. del Consiglio di Amministrazione
Presidente Dr. Stefano Bellon
Consiglieri

- Dr.ssa Luisa Buson
- Dr.ssa Marina Manna
- Dr. Gaetano Sirone
- Avv. Massimiliano Zaniolo

Oggetto: partecipata Casa per Cure Termali Salvagnini s.r.l. Relazione su condizioni per alienazione delle quote societarie.

Premessa

La presente relazione intende illustrare la situazione della partecipata in oggetto, per consentire al Consiglio di Amministrazione di indirizzare gli organi gestionali rispetto al procedimento di alienazione delle quote societarie.

Breve analisi dello Statuto

- 1) Denominazione e sede: la società si chiama "CASA PER CURE TERMALI SALVAGNINI S.R.L." e ha sede nel Comune di Abano Terme (PD).
- 2) Durata: la durata della società è fissata fino al 31 dicembre 2050, con possibilità di proroga o scioglimento anticipato.
- 3) Oggetto sociale: la società si occupa di esercizio alberghiero applicato alla casa di cura per la somministrazione e l'utilizzazione delle ricchezze termali e minerarie in Abano Terme. Può anche gestire case di riposo, locazione immobiliare, e servizi connessi a residenze per anziani e attività alberghiera.
- 4) Capitale sociale: il capitale sociale è di € 95.000,00, suddiviso in quote - detenute per il 99,6% da AltaVita IRA (socio di maggioranza che esercita funzioni di direzione e coordinamento) e per lo 0,4% (valore nominale € 380,00) da Thermal Medica s.r.l. di Montegrotto Terme (PD) - che sono liberamente trasferibili.
- 5) Assemblea: l'assemblea rappresenta l'universalità dei soci e delibera su varie materie, inclusa l'approvazione del bilancio e la nomina degli amministratori.
- 6) Amministrazione: la società è amministrata da un amministratore unico o da un Consiglio di Amministrazione composto da 2 a 7 membri. Gli amministratori durano in carica tre anni e sono rieleggibili.
- 7) Controllo: la società può nominare un collegio sindacale o un revisore per il controllo contabile. La nomina del collegio sindacale è obbligatoria nei casi previsti dalla legge.
- 8) Bilancio e utili: l'esercizio si chiude al 31 dicembre di ogni anno. Gli utili netti sono ripartiti con il 5% al fondo riserva legale e il residuo secondo le deliberazioni dell'assemblea.

Fonte: Statuto della Società

ALTAVITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA - I.R.A.

già Istituto di Riposo per Anziani - IRA

- Piazzale Mazzini 14 • 35137 PADOVA • tel. 0498241511
- www.altavita.org
- segreteria generale@altavita.org
- pec: altavita@legalmail.it
- Partita Iva: 00558060281



AltaVita

ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA

IRA

Hotel Salvagnini Bernerhof e rapporti con il Comune di Abano Terme

L'attività alberghiera è inattiva dal 2002, così come la Società, la quale continua ad operare solo per la valorizzazione del compendio immobiliare dell'ex hotel "Salvagnini Bernerhof".

È stata presentata al Comune di Abano Terme una manifestazione di interesse, con proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativamente alla formazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e alla formazione della pianificazione per l'ambito urbano centrale denominato "Abano Civitas", con la finalità di valorizzare l'area ed agevolare l'alienazione del bene, prevedendone la trasformazione, mediante recupero della volumetria del fabbricato esistente, con il cambiamento della destinazione d'uso da "alberghiera" a "residenziale – commerciale direzionale e servizi".

Il Comune di Abano Terme ha approvato, con Deliberazione n. 131 del 7 settembre 2021, il predetto Masterplan, che delinea gli obiettivi e le strategie a livello urbanistico e l'area del Salvagnini viene identificata nel PAT come "elemento puntuale di rigenerazione da assoggettare ad accordo pubblico-privato con delle prescrizioni".

Con successiva Deliberazione di Consiglio n. 62 del 06/12/2021 il Comune di Abano ha adottato il Piano di Assetto del Territorio e per l'area del Salvagnini viene confermato quanto previsto dal Masterplan sopra descritto.

Con Decreto del Presidente della Provincia n. 138 del 04/10/2023 è stata decretata, tra l'altro, l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Abano Terme ai sensi dell'art. 14, c. 6 della L.R. Veneto n.11/2004, con le prescrizioni e le indicazioni contenute nella Valutazione Tecnica Provinciale n. 008/2023 prot. 63644 del 04/10/2023 e nei pareri ad essa allegati.

L'iter di trasformazione urbanistica proseguirà con la formazione del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 17 e seguenti della L.R. Veneto n.11/2004.

Si ricorda che l'attuale destinazione urbanistica dell'area in cui insiste l'Hotel Salvagnini, è definita dal vigente PRG del Comune di Abano Terme come zona C (aree consolidate) e zona H (alberghi termali), con un indice di edificabilità di 4,00 mc/mq, per un potenziale edificatorio di mc. 39.113,36, essendo la volumetria esistente dell'albergo pari a circa mc. 24.600, quale capacità edificatoria sarebbe ammessa una volumetria di ulteriori 14.513,36 mc.

Fonti: Nota Integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2023 e Perizia di stima asseverata del 02.02.2024

Bilancio della Società (ultimo approvato esercizio 2023)

Secondo l'ultimo bilancio approvato, tra le rimanenze è iscritto il valore del compendio immobiliare, secondo stima asseverata che tuttavia non considera il valore dei pozzi termali.

Inoltre, la valutazione del compendio immobiliare non tiene conto del cambio di destinazione d'uso, non ancora definitiva.

Da ricordare che il compendio immobiliare dell'ex hotel Salvagnini Bernerhoff, versa in pericoloso stato di degrado, rilevato anche saltuariamente dalla stampa locale, che continua assorbire liquidità alla Società (compensata dal socio di maggioranza AltaVita IRA).

La maggior parte dei costi della Società è dovuto alle imposte e tasse sull'immobile, ed alla manutenzione del medesimo.

Inoltre, vengono eseguite periodicamente le manutenzioni necessarie, ivi comprese le prescritte analisi settennali, per il mantenimento dei pozzi termali e le disinfestazioni prescritte dall'amministrazione comunale.

Fonte: Nota Integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2023

ALTAVITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA - I.R.A.

già Istituto di Riposo per Anziani - IRA

- Piazzale Mazzini 14 • 35137 PADOVA • tel. 0498241511
- www.altavita.org
- segreteria@altavita.org
- pec.altavita@legalmail.it
- Partita Iva: 00558060281



AltaVita

ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA

IRA

Tentativi di alienazione

L'Hotel Salvagnini Bernerhof era stato destinato a convivenza per anziani dal 1999 al 2001, al fine di trasferirvi temporaneamente gli ospiti del Pensionato Piaggi di Padova, durante i lavori di ristrutturazione dell'edificio.

Dal 2002, concluse le opere al Pensionato Piaggi, l'Hotel è stato dismesso e da allora è rimasto chiuso e non utilizzato; di conseguenza sono state attivate diverse procedure (circa una all'anno), finalizzate all'alienazione delle quote societarie (quindi non del compendio immobiliare), che però sono andate tutte deserte.

AltaVita IRA, inoltre, si è ripetutamente attivata con le varie Amministrazioni del Comune di Abano Terme, per prospettare un riuso della struttura, prima come Residenza per Anziani a servizio del territorio e successivamente con modifiche della destinazione d'uso, previa definizione di un piano di trasformazione urbana condiviso con il Comune che, come visto sopra, non ha ancora avviato formalmente le procedure di valutazione dei contributi acquisiti.

L'ultima asta per l'alienazione delle quote societarie della Società "Casa per Cure Termali Salvagnini S.r.l.", si è svolta in data 25/02/2025, con prezzo a base d'asta di € 2.572.132,00=, e anch'essa ha avuto esito negativo.

Va ricordato che ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D. Lgs. 175/2016 (*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*), le pubbliche amministrazioni non possono mantenere partecipazioni in società non strettamente necessarie al perseguimento delle proprie finalità istituzionali.

Fonte: deliberazione del CdA n. 67 del 23.12.2024

IMU

Nel giugno del 2014 era stata avanzata al Comune di Abano Terme la richiesta per l'applicazione del 50% dell' imposta sugli immobili, ritenendo il fabbricato inagibile.

Il Comune non ha ritenuto di avallare tale richiesta respingendola, che è stata tuttavia reiterata nuovamente (si veda la *Relazione tecnica sull'accertamento di inagibilità del fabbricato Hotel Salvagnini – Bernerhof* del 15.05.2024, a firma dell'arch. Mirco Carlin di Padova).

L'Imposta Municipale Propria (IMU) è soggetta a termini di decadenza entro i quali il Comune può notificare un avviso di accertamento (da notificare entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato) per eventuali omessi o insufficienti versamenti.

Si rinvia alla *Relazione Brevi note situazione IMU della Casa per Cure Termali Salvagnini S.r.l.*, inoltrata, in data 17/04/2025, dall'Amministratore Unico della Società, dr. Cristiano Lupi.

Fonte: Brevi note situazione IMU dell'A.U.

Pozzi Termali

Alla Società, con D.M. 25/05/1953 è stata rilasciata la concessione mineraria di acqua termale n. 51 "SALVAGNINI".

Con DD.G.R. n. 64 del 04/01/1983 e n. 2736 del 21/07/1998 la concessione è stata rinnovata fino al 29/05/2023, e con DDR n. 189 del 19/05/2023 è stata differita fino alla conclusione delle procedure di evidenza pubblica per il conferimento della concessione mineraria e comunque non oltre il 31/12/2024.

All'esito delle procedure di evidenza pubblica, la concessione è stata nuovamente assegnata alla società con D.D.R. n. 56 del 05/03/2024 fino al 31.12.2044.

ALTAVITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA - I.R.A.

già Istituto di Riposo per Anziani - IRA

- Piazzale Mazzini 14 • 35137 PADOVA • tel. 0498241511
- www.altavita.org
- segreteria generale@altavita.org
- pec.altavita@legalmail.it
- Partita Iva: 00558060281



AltaVita

ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA

IRA

Sono presenti due pozzi; il pozzo n. 7, anno di perforazione 1969, profondità 470 metri, e il pozzo n. 8, anno di perforazione 1973, profondità 501 metri, entrambi con acqua termale a circa 86°.

Il 23/10/2024, con Comunicazione prot. 17472, la Gestione Unica del Bacino Idrotermario Omogeneo dei Colli Euganei (B.I.O.C.E.) chiedeva una relazione integrativa al programma annuale dei lavori 2025, al fine di poter concedere l'autorizzazione alla inattività della concessione, come previsto dalla normativa vigente. Normativa diventata più stringente sulle concessioni non utilizzate: in mancanza di plausibili motivazioni dell'inattività della concessione, la Regione del Veneto può dare avvio, a norma di legge, alla procedura di decadenza della stessa.

Con D.D.R. n. 51 del 28/02/2025 di approvazione del programma annuale dei lavori 2025 delle Concessioni Minerarie, la Società ha ottenuto il parere favorevole di autorizzazione alla sospensione dell'esercizio della concessione fino al 31/12/2027.

In merito alla concessione termale, si ricorda che a novembre 2025 scade il termine per l'effettuazione delle analisi settennali dell'acqua termale.

Fonti: Brevi note situazione IMU dell'A.U. e D.D.R. Veneto n. 51 del 28/02/2025

Proposta irrevocabile di acquisto dei coniugi Kadiu (prot. AltaVita IRA n. 1487 del 10/03/2025).

Al fine di dare riscontro alla proposta di acquisto delle quote societarie di AltaVita IRA, per un controvalore di € 1.800.000,00 (proposta con termine di scadenza il 30.06.2025), è necessario:

1. verificarne la congruità, attraverso una stima del valore della società che tenga conto del compendio immobiliare, dei pozzi termali e dell'eventuale modifica della destinazione urbanistica;
2. definire la posizione con l'Ufficio Tributi del Comune di Abano Terme, in relazione all'IMU;
3. procedere con l'approvazione del bilancio 2024 della Società, cercando di capire l'opportunità di procedere prima o dopo la conoscenza dei valori aggiornati da stima.

Iter di alienazione

Una volta ottenuto il valore aggiornato della Società, sarà necessario procedere con una nuova asta pubblica, chiarendo, in sede di indizione, che per analogia viene utilizzato il *Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare*.

Nel caso l'asta dovesse andare deserta, applicare l'art. 12 di detto Regolamento, nel quale è previsto che si può procedere con una seconda procedura, con riduzione del valore della perizia di stima fino al massimo del 10%; nel caso in cui anche questo secondo procedimento risultasse infruttuoso, è possibile indire una terza asta, riducendo il prezzo base fino al 20% massimo del valore della perizia di stima. Se tutte e tre le procedure andassero deserte, si potrà disporre una nuova perizia di stima.

Si precisa, infine, che è stato accertato che l'alienazione delle quote societarie non è soggetta ad autorizzazione regionale, prevista solo per i beni immobiliari.

A disposizione per qualsiasi chiarimento, si porgono cordiali saluti.

Il Segretario – Direttore Generale

Dr.ssa Adelaide Biondaro

La firma in formato digitale è stata appostata sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici di AltaVita-IRA ai sensi del D. Lgs 82/2005, e nome collegate

ALTAVITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA - I.R.A.

già Istituto di Riposo per Anziani - IRA

- Piazzale Mazzini 14 • 35137 PADOVA • tel. 0498241511
- www.altavita.org
- segreteria@altavita.org
- [pec: altavita@legalmail.it](mailto:pec.altavita@legalmail.it)
- Partita Iva: 00558060281

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

f.to **BELLON STEFANO**

I CONSIGLIERI

f.to **BUSON LUISA**
f.to **MANNA MARINA**
f.to **SIRONE GAETANO**
f.to **ZANIOLO MASSIMILIANO**

IL SEGRETARIO DIRETT. GENERALE

f.to **BIONDARO ADELAIDE**

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

Si attesta la regolare istruttoria tecnico-amministrativa.

Li, 28.05.2025

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

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

Li, _____

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

CERTIFICAZIONI DI ESECUTIVITÀ E DI PUBBLICAZIONE

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

Esecutiva dal

20 GIU. 2025

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

La presente deliberazione è pubblicata all' Albo pretorio on – line dell'Ente www.altavita.org per 15 giorni consecutivi dal **10 GIU. 2025**

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

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

Data _____

IL SEGRETARIO DIRETTORE GENERALE