

Il Prospetto Patrimoniale è approvato
 n. 6
 data 10F 20.12.2017



**RELAZIONE DEL PATRIMONIO
 E PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2018
 (AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE REGIONALE 43/2012 E DGR. N. 780/2013)**

Al fine di rappresentare la situazione attuale del patrimonio immobiliare dell'Ipab di Vicenza, costituito da fabbricati e terreni in città, in provincia e in altre località, sono stati riportati nel prospetto - allegato A4 DGR 780/2013 - **Piano di valorizzazione del patrimonio alla data del 01/01/2018** i seguenti dati :

- 1) ubicazione e descrizione catastale degli immobili;
- 2) destinazione dei beni allo stato attuale;
- 3) individuazione analitica dei beni locati e dei beni sfitti;
- 4) i criteri di valutazione;
- 5) i canoni di locazione.

E' necessario rammentare che con deliberazione n. 201 del 27/10/2004 si approvava l'inventario terreni e fabbricati - al 31/12/2003 - il quale, in considerazione della fusione operata tra l'Istituto Salvi e l'I.P.A.B. Servizi Assistenziali, risultava essere costituito dalla somma dei rispettivi valori inventariati da ciascun Ente, tenendo conto per ogni unità immobiliare, del valore risultante dall'applicazione delle tariffe d'estimo, (Decreto Ministro Finanze 1990 - valori catastali), attraverso l'opportuna procedura di capitalizzazione prevista negli stessi decreti. Tale applicazione era stata deliberata il 30/06/1995 con provvedimento n. 589, trasmesso al Comitato Regionale di Controllo e divenuto esecutivo nei termini previsti dalla Legge Regionale 19/1991.

Nel "**Piano di valorizzazione del patrimonio al 01/01/2018**" è stato riportato il valore dell'immobile alla data del 31/12/2016 con l'indicazione se:

1. trattasi di valore dell'immobile desunto dal costo di acquisto/costruzione maggiorato dei costi accessori o dal valore di donazione;
2. trattasi di valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali.

TERRENI

I terreni di proprietà sono situati nei Comuni di :

Altavilla Vicentina (VI) - Creazzo (VI) - Camponogara (VE) - Barbarano Vicentino (VI) - Bolzano Vicentino (VI) - Bressanvido (VI) - Montebello Vicentino (VI) - Montecchio Maggiore (VI) - Mossano (VI) - Pejo (TN) - Quinto Vicentino (VI) - Sovizzo (VI) e Zugliano (VI).

Nel prospetto "Allegato 4 - Piano di valorizzazione del Patrimonio terreni" alla data del 01/01/2018 sono state inserite tutte le vendite definite nel 2016 a seguito di aggiudicazione di asta pubblica tenutasi in data 20/07/2016 e nello specifico :

| LOTTO | UBICAZIONE | DESCRIZIONE | PREZZO A BASE DI ASTA PUBBLICA | VALORE AGGIUDICAZIONE |
|-------|--|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 7 | Via dei Carpani - Montecchio Magg. -VI | TERRENO AGRIC. DI MQ. 21.546 | € 605.000,00 | € 605.750,13 |
| 9 | Via Bragliolo -Bolzano Vic.no -VI | TERRENO AGRIC. DI MQ. 2.000 | € 22.400,00 | € 22.509,00 |
| | | totale in asta | 627.400,00 | 628.259,13 |

I valori degli affitti indicati nell'allegato A4 riguardano le previsioni per l'anno 2018.

I terreni in questione sono per la maggior parte regolati da contratti di affitto di fondo rustico della durata di 5 anni (ai sensi della Legge 203/1982) in scadenza il 10/11/2017. Con deliberazione n 75 del 06/09/2017 si è proceduto con l'indizione di una trattativa privata per l'affitto di tali terreni, previa pubblicazione nel sito internet dell'Ente di un avviso ai sensi della Legge n. 11/1971.

A seguito di tale procedura si sono acquisite le risultanze con deliberazione n. 80 del 04/10/2017, definendo l'aggiudicazione di n. 50 lotti su n. 53 posti in trattativa. Per la fine del 2017 viene prevista la sottoscrizione dei relativi contratti per ulteriori 5 anni.

Richiamato l'Accordo di Programma sottoscritto con il Comune di Vicenza e la Regione Veneto, si segnala l'avvenuta sottoscrizione in data 15/06/2017 con il Comune citato, della costituzione di un diritto d'uso a titolo gratuito per la durata di 30 anni, del complesso denominato "ex Colonia Bedin Aldighieri" di fatto non utilizzabile dall'Ipab, per il quale si era già effettuato nel 2016 il verbale di consegna ed immissione in possesso.

FABBRICATI

I fabbricati inseriti nell'allegato si trovano situati nei Comuni di :

Vicenza - Barbarano Vicentino (VI) - Bolzano Vicentino (VI) - Bressanvido (VI) - Camponogara (VE) - Longare (VI) - Pejo (TN) - Quinto Vicentino (VI) - Venezia (VE) - Zugliano (VI).

Nel prospetto "Allegato A4 - Piano di valorizzazione del Patrimonio fabbricati" alla data del 01/01/2018 sono state inserite le vendite definite nel 2016 a seguito di aggiudicazione di aste pubbliche espletate in data : 20/01/2016 e nello specifico :

| LOTTO | UBICAZIONE | DESCRIZIONE | PREZZO A BASE DI ASTA PUBBLICA | VALORE AGGIUDICAZIONE |
|-------|--|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 3 | Strada Pelosa n. 202 (VI) | FABBRIC. URBANO EX RURALE | € 141.000,00 | 150.004,00 |
| 4 | Strada Businello 43 (VI) | FABBRIC. URBANO EX RURALE | € 228.000,00 | 230.100,00 |
| 5 | Strada Businello 145 (VI) | FABBRIC. URBANO EX RURALE | € 293.000,00 | 293.100,00 |
| 6 | Via Palazzon 21 - Bolzano Vic.no (VI) Bressanvido (VI) | FABBRIC. URBANO EX RURALE | € 287.000,00 | € 287.100,00 |
| 8 | Da Via Cederle -Montecchio Magg. (VI) | DEPOSITO DI MQ. 18 | € 6.000,00 | € 10.750,13 |
| | | totale in asta | 955.000,00 | 971.054,13 |

In tale "Allegato A4", per l'immobile sito a Bolzano Vicentino in Via Crosara 79, a seguito di acquisizione di perizia di stima (che è risultata essere di importo inferiore rispetto al valore iscritto a Bilancio nel 2015) si è creato un "fondo svalutazione fabbricati non strumentali" per la cifra di euro 61.155,33.

Sono stati inseriti i fabbricati dell'eredità Boeche per i quali si è accantonato sul conto "Altri fondi per rischi ed oneri" la cifra di euro 53.334,00 per ragioni di prudenza considerata la difficile situazione del mercato immobiliare.

I valori degli affitti indicati nell'allegato A4 riguardano le previsioni per l'anno 2018.

I fabbricati *locati nel 2017* (non strumentali) sono situati per la maggior parte nel Comune di Vicenza e sono costituiti da circa n. 94 unità immobiliari (n. 18 unità commerciali e restanti appartamenti e garage).

I fabbricati *non locati* sono costituiti per la maggior parte da ex annessi rustici (ora censiti al catasto fabbricati) e da fabbricati urbani, i quali necessitano di considerevoli interventi di manutenzione straordinaria e pertanto sono stati inseriti nel piano delle alienazioni dell'Ente (esempio fabbricato sito in Contrà C. Domini 1/11 a Vicenza, fabbricati in Bolzano Vicentino e in Barbarano Vicentino, già in asta pubblica di vendita).

Nel corso del 2017 sono state espletate le seguenti gare ufficiose per la locazione di alcuni immobili:

Con deliberazione n. 63 del 16/02/2017 sono stati aggiudicati n. 2 unità immobiliari (sotto meglio descritte) e si è proceduto con la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione aventi decorrenza dal 01/03/2017:

| | | | | | |
|------------|-------------------------------|--------------------|----------------|----------|-------------|
| Lotto n. 1 | Via Busato, 4 | App.to al 1° piano | canone mensile | € 380,00 | aggiudicato |
| Lotto n. 3 | Contrà Oratorio dei Proti, 16 | App.to al 2° piano | canone mensile | € 401,00 | aggiudicato |

Con deliberazione n. 129 del 29/03/2017 sono stati aggiudicati n. 3 unità immobiliari (sotto meglio descritte) e si è proceduto con la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione aventi decorrenza dal 01/05/2017 per i lotti n. 2 – n. 4 e dal 01/04/ 2017 per il lotto n.3:

| | | | | | |
|------------|-------------------------------|-----------------------|----------------|----------|-------------|
| Lotto n. 2 | Contrà Oratorio dei Proti, 16 | App.to al 3° piano | canone mensile | € 461,00 | aggiudicato |
| Lotto n. 3 | Contrà Oratorio dei Proti, 14 | Garage al piano terra | canone mensile | € 152,00 | aggiudicato |
| Lotto n. 4 | Contrà Oratorio dei Proti, 10 | App.to al 2° piano | canone mensile | € 401,00 | aggiudicato |

Con deliberazione n. 195 del 24/05/2017 è stata aggiudicata n. 1 unità immobiliare (sotto meglio descritta) e si è proceduto con la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione aventi decorrenza dal 01/06/2017:

| | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|---------------------|----------------|----------|-------------|
| <u>Lotto n. 1</u> | Contrà Oratorio dei Proti, 16 | App.to. al 1° piano | canone mensile | € 365,00 | aggiudicato |
|-------------------|-------------------------------|---------------------|----------------|----------|-------------|

Con deliberazione n. 386 del 18/10/2017 è stata aggiudicata n. 1 unità immobiliare (sotto meglio descritta) e si è proceduto con la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione avente decorrenza dal 01/11/2017:

| | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|--------------------|----------------|----------|-------------|
| <u>Lotto n. 1</u> | Contrà Oratorio dei Proti, 10 | App.to al 2° piano | canone mensile | € 450,00 | aggiudicato |
|-------------------|-------------------------------|--------------------|----------------|----------|-------------|

Con deliberazione n. 419 del 10/11/2017 è stata aggiudicata n. 1 unità immobiliare (sotto meglio descritta) e si è proceduto con la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione avente decorrenza dal 01/12/2017:

| | | | | | |
|-------------------|---------------|--------------------------|----------------|----------|-------------|
| <u>Lotto n. 3</u> | Via Busato, 4 | Appartamento al 2° piano | canone mensile | € 381,00 | aggiudicato |
|-------------------|---------------|--------------------------|----------------|----------|-------------|

Nel corso del 2017 si è provveduto al rinnovo di n. 12 contratti di locazione e alla sottoscrizione di n. 2 nuovi contratti di locazione per uso abitativo transitorio con il Comune di Vicenza.

Vengono di seguito ripresi alcuni fabbricati riportati nell'elenco, allegato A4, concessi in comodato ad Associazioni o ad Onlus, per i quali si fornisce una sintetica descrizione circa la scadenza contrattuale e l'uso degli stessi:

Fabbricato n. 8: ex sede della Colonia Bedin Aldighieri aperta nel 1922, per opera del notaio Giacomo Bedin e con il contributo della signora Aldighieri Sofonisba Chilesotti, utilizzata per ospitare bambini gracili e malati, attualmente in disuso. In data 15/06/2017 è stato sottoscritto con il Comune di Vicenza la concessione di tale compendio, con costituzione di diritto d'uso a titolo gratuito, per la durata di anni 30 in base a quanto previsto nell'Accordo di Programma citato nelle premesse.

Fabbricato n. 10 : Oratorio dei Bocalotti – sottoscritto in data 15/12/2016 una concessione di diritto d'uso con la Parrocchia di San Pietro Apostolo di Vicenza riguardante la Cappella denominata "Oratorio dei Bocalotti".

Fabbricato n. 11: fabbricato concesso alla "Comunità serbo – ortodossa" con contratto di comodato sottoscritto in data 01/12/2005 per la durata di anni 30 (scadenza 30/11/2035) ad un contributo annuo di € 1,00. La Chiesa della Misericordia in Vicenza viene adibita a scopi religiosi sia per il rito cristiano – cattolico che per il rito serbo - ortodosso.

Fabbricato n. 12: fabbricato concesso alla "Fondazione San Gaetano Onlus" con contratto di comodato d'uso precario d'immobile a titolo oneroso con decorrenza dal 15.07.2008 e scadenza 14.08.2018 (durata 10 anni) ad un canone annuo pari ad € 25.000,00. Il bene viene utilizzato esclusivamente per ospitare madri tossicodipendenti e/o alcool dipendenti con figli.

Fabbricato n. 19 (sub. 8-9): unità immobiliari assegnate al Villaggio Sos di Vicenza Onlus in diritto d'uso (atto Notaio Curreri del 2014) sino al 31.12.2030 con introito di un contributo annuo pari ad € 10,00. Il Villaggio Sos provvederà a proprie spese alla totale ristrutturazione delle suindicate unità destinate alla realizzazione del Progetto di sviluppo sociale di accoglienza di minori.

Fabbricato n. 20 (sub. n. 15-16-18-19-22) e fabbricato n. 21 (sub. n. 4-5): unità immobiliari assegnate al Villaggio Sos di Vicenza Onlus con concessione in diritto d'uso mediante (atto Notaio Infelisi e Notaio Curreri) sino al 18/06/2031 con introito di un contributo annuo pari ad € 50,00. Le unità sono adibite all'accoglimento di bambini in stato di grave disagio familiare ed allo svolgimento di attività amministrative del Villaggio (vedesi sub. n.4 e n.5).

Fabbricato n. 29; (sub 28) unità immobiliare concessa alla "Tangram Società Cooperativa Sociale a.r.l." con contratto modale in scadenza al 31/12/2017 per il progetto "In Più Abbiamo Un Bimbo" sviluppato attorno al mondo della maternità e all'eventualità di ricongiungimenti familiari di persone migranti nel territorio, con introito di un contributo annuo di euro 900,00.

Fabbricato n. 29; (sub 27 e 29) unità immobiliari concesse alla "Associazione Centro Astalli Vicenza Onlus." con contratto modale con scadenza al 31/12/2017 per il progetto "S.P.R.A.R." (Sistema di Protezione per Richiedenti Asilo e Rifugiati) con introito di un contributo annuo di euro 2.600,00.

Fabbricato n. 35: fabbricato ex rurale. In data 15/06/2017 è stato sottoscritto con il Comune di Vicenza la concessione con costituzione di diritto d'uso a titolo gratuito per tale immobile, della durata di anni 30, in base a quanto previsto nell'Accordo di Programma citato nelle premesse.

Fabbricato n. 48: fabbricato ex rurale concesso con comodato d'uso gratuito alla "Associazione il PomoDoro Onlus" con scadenza 24/02/2037 per il progetto "attività connessa a fattoria sociale" con impiego prevalente di categorie deboli o disagiate, specialmente nel settore della disabilità.

Fabbricato n. 53: fabbricato ex rurale concesso alla Cooperativa Sociale "Primavera 85" con contratto di comodato d'uso gratuito con decorrenza dal 01/08/2010 fino al 31/07/2030 con oneri di ristrutturazione a loro carico. L'immobile viene utilizzato per ospitare adulti affetti da autismo.

Per quanto concerne la vendita del patrimonio immobiliare si segnala che in data 20/01/2017 si è tenuta l'asta pubblica indetta con deliberazione n. 109 del 12/10/2016 con l'aggiudicazione di n. 7 lotti per un ammontare di € 558.251,00. Per tali aggiudicazioni sono stati sottoscritti nel corso del 2017 i relativi atti di compravendita nei termini indicati nell'avviso di asta pubblica.

| LOTTO | UBICAZIONE | DESCRIZIONE | PREZZO A BASE DI ASTA PUBBLICA | VALORE AGGIUDICAZIONE |
|-------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 6 | Strada Businello (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 4.544 | € 52.000,00 | € 52.001,00 |
| 7 | S.R. 11 - Altavilla Vicentina (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 12.256 | € 270.000,00 | € 280.000,00 |
| 10 | Via Bragliolo - Bolzano Vic.no (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 1.051 | € 13.500,00 | € 23.600,00 |
| 11 | Via Bragliolo - Bolzano Vic.no (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 893 | € 13.000,00 | € 13.050,00 |
| 12 | Via Caldierino - Zugliano (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 8.450 | € 60.000,00 | € 61.550,00 |
| 13 | Via Caldierino - Zugliano (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 11.464 | € 81.000,00 | € 82.550,00 |
| 18 | Via S.ta Anastasia - Zugliano (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 5.498 | € 45.000,00 | € 45.500,00 |
| | | totale valori immobili in asta ----- | 534.500,00 | 558.251,00 |

Con deliberazione n. 83 del 10/10/2017 si è indetta un'altra asta pubblica che si è tenuta il giorno 05/12/2017 con le seguenti aggiudicazioni:

| LOTTO | UBICAZIONE | DESCRIZIONE | PREZZO A BASE DI ASTA PUBBLICA | VALORE AGGIUDICAZIONE |
|-------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 9 | Strada Pelosa Via Businello (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 557 | € 9.500,00 | 9.500,00 |
| 10 | Via Businello (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 1.600 | € 20.400,00 | 20.400,00 |
| 11 | Via Businello (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 2.238 | € 25.200,00 | 25.201,00 |
| 12 | Via Ceregatta – Altavilla Vic.no (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 11.399 | € 180.000,00 | 185.000,00 |
| 13 | Via Bragliolo – Bolzano Vic.no (VI) | TERRENO AGRICOLO DI MQ. 1.284 | € 15.800,00 | 15.809,00 |
| | | totale valori immobili in asta ----- | 250.900,00 | 255.910,00 |

Per tali aggiudicazioni si prevede la sottoscrizione dei relativi atti di compravendita nel primo trimestre del 2018.

Per concludere il Piano di risanamento, di cui autorizzazione della Giunta Regionale n. 2903 del 30/12/2013, tenuto conto dell'asta del 05/12/2017, rimangono ancora da alienare immobili per un valore di euro 2.067.467,95 (alienati ad oggi immobili per un valore di euro 3.923.042,26).

PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2018

a) valorizzazioni di aree di proprietà.

In itinere la sottoscrizione di un Accordo di Programma con il Comune di Altavilla Vicentina (VI) finalizzata alla realizzazione di un progetto di valenza sociale con la previsione della creazione di un parco pubblico e la valorizzazione di alcuni terreni di proprietà dell'Ente situati in tale Comune, i quali potranno poi essere oggetto di alienazione mediante asta pubblica. Il ricavato di tale vendita sarà investito per la realizzazione del Residenza "Laghetto" prevista nell'Accordo di Programma già sottoscritto con la Regione Veneto e Comune di Vicenza.

In programma uno studio con il Comune di Creazzo per adeguare alle richieste del mercato la previsione edificatoria dell'area situata lungo il fiume Retrone al fine di programmare la vendita.

Con il Comune di Bolzano Vicentino si ha in previsione di rivedere il valore delle aree edificabili di proprietà che potrebbero essere oggetto di futura alienazione, tramite la sottoscrizione di accordi procedurali anche con valenza urbanistica per la valorizzazione delle proprietà dell'Ente (sia terreni sia fabbricati).

Con il Comune di Zugliano sono in itinere la definizione di atti di esproprio e di servitù per una serie di aree ritenute di pubblica utilità (piste ciclabili e parcheggi).

a) alienazioni patrimonio immobiliare

Al fine di completare il piano di risanamento economico/finanziario dell'Ente (di cui deliberazione di Giunta Regionale n. 2903 del 30/12/2013 di autorizzazione ad alienare fino al raggiungimento dell'importo di euro 5.990.510,21) nel corso del 2018 si procederà con le attività necessarie per addivenire alla vendita di alcuni immobili fino al raggiungimento dell'importo autorizzato (rimanente euro 2.067.467,95).

Nell'anno 2017 è stata trasmessa alla Regione del Veneto ulteriore documentazione propedeutica ad ottenere l'autorizzazione alla vendita di patrimonio immobiliare per gli interventi indicati dall'ULSS necessari per gli adeguamenti previsti dalla L.R. 22/2002 per le Sedi istituzionali Ottavio Trento e Girolamo Salvi (spesa complessiva 2.670.478,85).

Nelle more di acquisire tale autorizzazione, nel corso del 2018 si procederà con la valutazione preliminare di alcuni immobili da destinare a future dismissioni (es. fabbricati ex rurali situati a Bolzano Vicentino e Creazzo).

In itinere la definizione di un esproprio con il Comune di Bressanvido per alcune aree da destinare ad attrezzatura pubblica, oggetto di variante parziale al Piano Interventi e di comunicazione di avvio di procedimento ai sensi art. 11 DPR 327/2011 in data 25/11/2017.

Per quanto riguarda gli immobili facenti parte dell'eredità Boeche, nel corso del 2017 sono state presentate presso la Regione del Veneto le istanze per l'acquisizione delle autorizzazioni necessarie per procedere con la cessione delle quote previste negli atti di transazione. Nelle more di acquisire tale autorizzazioni, nel corso del 2018 si procederà con le operazioni propedeutiche per giungere alle dismissione di tali immobili.

e) affitti terreni e fabbricati

Nel corso del 2018 l'ufficio ha in programma l'indizione di una procedura di evidenza pubblica per l'affitto di alcune terreni rimasti sfitti (circa c.v. 45) a seguito della procedura indetta a novembre 2017.

Nel 2018 sono da programmare delle gare, previa pubblicazione nel sito internet dell'Ente, per la locazione di alcuni immobili liberati verso la fine del 2017. Per alcune di tale unità si prevede di effettuare una riqualificazione delle pertinenze esterne (es. fabbricato di Viale Verdi n. 36).

BENI MOBILI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

Nell'ottica di una valorizzazione del patrimonio storico artistico, a seguito del recupero delle opere pittoriche di proprietà (vedasi allegato 4.3) riguardante n. 2 dipinti su tela ad olio e nello specifico :

1) Santa Cecilia e Sant'Antonio di Giulio Carpioni (anno 1650)

2) Il Martirio di Sant'Orsola di Francesco Maffei (anno 1630)

nel corso del 2017 si è inoltrato al "Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza" una richiesta di collaborazione per il restauro delle medesime. Tale istanza ha avuto un riscontro positivo e la Soprintendenza ha comunicato la disponibilità ad assumersi l'impegno del restauro delle stesse che sarà eseguito presso i loro laboratori siti a Verona.

Nel corso del 2017 sono state organizzate degli "eventi" (esempio le Giornate con il FAI a primavera e "le passeggiate Patrimoniali") che hanno dato l'opportunità alla cittadinanza di visitare delle edifici storici come "Palazzo Serbelloni Sale" e l'Oratorio delle Zitelle. Nel 2018 si valuteranno le proposte e le iniziative volte a valorizzare e fare conoscere il patrimonio storico artistico dell'Ipab.

Alla presente relazione si allegano, in conformità all'allegato A4 della DGR 780/2013, i seguenti elenchi:

1. elenco dei fabbricati con le previsioni degli affitti per il 2018
2. elenco dei terreni alla data del 01/01/2018
3. elenco delle previsioni affitti anno 2018 per i terreni
4. elenco dei beni mobili di interesse storico artistico alla data del 01/01/2018
5. elenco degli investimenti finanziari alla data del 01/01/2018

Vicenza 07/12/2017