

Il presente documento è composto da
n. 7 fascicoli ed è allegato alla
delibera n. 14 del 22.02.2020
del G. d. A.



**RELAZIONE DEL PATRIMONIO
E PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2020
(AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE REGIONALE 43/2012 E D.G.R. 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 01/01/2020** 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 01/01/2020**" è stato riportato il valore di ogni immobile alla data del **31/12/2018** 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 Vic.na (VI) - Creazzo (VI) - Camponogara (VE) - Barbarano Vic.no (VI) - Bolzano Vic.no (VI) - Bressanvido (VI) - Mossano (VI) - Pejo (TN) - Quinto Vic.no (VI) - Sovizzo (VI) e Zugliano (VI).

Nel prospetto "Allegato 4 - Piano di valorizzazione del Patrimonio terreni" alla data del 01/01/2020 sono state inserite tutte le vendite definite nel 2018 a seguito di aggiudicazione di asta pubblica tenutasi in data 05/12/2017 (nello specifico vedasi paragrafo "alienazioni 2018").

I valori degli affitti indicati nell'allegato A4 riguardano le previsioni per l'anno 2020.

I terreni elencati nel citato allegato sono per la maggior parte regolati da contratti di affitto di fondo rustico della durata di 5 anni (ai sensi della Legge 203/1982) che giungeranno in scadenza il giorno 10/11/2022. Si ricorda che la procedura di evidenza pubblica e di acquisizione delle risultanze per l'affitto dei terreni si è conclusa con l'adozione della deliberazione n. 80 del 04/10/2017, a seguito della quale si è proceduto con la sottoscrizione di n. 60 nuovi contratti di locazione per la durata di 5 anni.

Alienazioni 2018

Va ricordato che l'Ipab di Vicenza, con nota n. 5512 del 21/10/2013, inoltrava alla Regione del Veneto una richiesta di autorizzazione ad alienare "patrimonio disponibile non strumentale" al fine di completare il risanamento economico/finanziario dell'Ente. Con deliberazione di Giunta Regionale n. 2903 del 30/12/2013 la Regione autorizzava "alienazioni patrimoniali" fino al raggiungimento dell'importo di euro 5.990.510,21 da finalizzare al completamento del piano di risanamento economico, come illustrato in precedenti provvedimenti del Commissario Straordinario Regionale.

Sono stati individuati una serie di immobili (previa pubblicazione nel sito internet di procedura esplorativa di manifestazione di interesse all'acquisto) in modo da garantire complessivamente il raggiungimento della soglia economica sopra descritta, gli stessi con una alienabilità appetibile, anche in funzione delle attuali difficili condizioni del mercato immobiliare. L'ottica con la quale si è proceduto all'identificazione degli immobili da alienare è quella di valutarne lo stato attuale di conservazione, i bisogni manutentivi ordinari e straordinari, la sicurezza statica ed impiantistica, i costi relativi alle imposte e tasse e la difficoltà di locarli nelle condizioni in cui versano.

Per quanto concerne le aggiudicazioni realizzate nel corso del 2017, queste hanno interessato solo i terreni e di seguito vengono riportate le risultanze delle due aste pubbliche e precisamente:

In data 05/12/2017 si è tenuta la seconda asta pubblica (indetta con deliberazione n. 83 del 10/10/2017) con l'aggiudicazione di n. 5 lotti per un ammontare di € 255.910,00.

Per tali alienazioni sono stati sottoscritti nel corso del 2018 i relativi atti di compravendita.

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.na (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

In data 28/11/2018 si è tenuta l'asta pubblica (indetta con deliberazione n. 83 del 10/10/2017) con l'aggiudicazione di n. 1 lotto per un ammontare di € 91.100,00.

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	PREZZO A BASE DI ASTA PUBBLICA	VALORE AGGIUDICAZIONE
11	Via Maso - Zugliano (VI)	TERRENO AGRICOLO DI MQ. 10.771	€ 91.000,00	€ 91.100,00
		totale valori immobili in asta -----	91.000,00	91.100,00

Nel corso del 2018 sono state avviate le trattative con il Comune di Bressanvido per definire la sottoscrizione di un atto di diritto di superficie ventennale con il Comune stesso (di cui deliberazione n. 53 adottata il 04/06/2018) per alcune aree di proprietà dell'Ente (circa mq. 4.245) da destinare ad attrezzatura pubblica, nell'ambito del progetto LIFE14 NAT /IT/00938 "Conservation of biodiversity in the Municipality of Bressanvido" finalizzato al recupero ed alla valorizzazione delle risorgive insistenti nel territorio comunale. L'atto è stato perfezionato in data 29/01/2019.

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).

Nelle aste pubbliche indette nel corso del 2018, non ci sono state aggiudicazioni riguardanti i fabbricati.

I valori degli affitti indicati nell'allegato A4 riguardano le previsioni per l'anno 2020.

I fabbricati *locati nel 2019* (non strumentali) sono situati per la maggior parte nel Comune di Vicenza e sono costituiti da circa n. 103 unità immobiliari (n. 20 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 n. 1/11 a Vicenza, fabbricati in Bolzano Vicentino e in Barbarano Vicentino, già in asta pubblica per la vendita).

Nel corso del 2019 sono state espletate le seguenti gare ufficiose per la locazione dei sottoriportati immobili:

- Con determinazione n. 48 del 23/01/2019 sono state aggiudicate n. 4 unità sotto riportate:

Lotto n. 1	Viale Trieste n. 158	App.to al 1° piano	canone mensile	€ 331,00
Lotto n. 2	C.à C. Domini n. 40	App.to. al piano terra	canone mensile	€ 270,00
Lotto n. 3	Contrà Busato n. 4	App.to al 2° piano	canone mensile	€ 390,00
Lotto n. 4	C.à O. dei Proti n. 1	App.to al 2° piano	canone mensile	€ 455,00

- Indizione di gara (determinazione n. 230 del 11/04/2019) con nessuna risultanza per l'affitto di n. 2 negozi situati in Via Busato e in Via Medici;
- Con determinazione n. 485 del 17/09/2019 sono state aggiudicate n. 2 unità immobiliari sotto riportate:

Lotto n. 3	C.à C. Domini n. 40	App.to piano rialzato	canone mensile	€ 350,00
Lotto n. 4	C.à O. dei Proti, 10	App.to al 2° piano	canone mensile	€ 421,50

- Con determinazione n. 669 del 27/12/2019 è stato aggiudicata l'unità sotto riportata:

Lotto n. 1	C.à Busato n. 4	Negozio piano terra	canone mensile	€ 390,00
------------	-----------------	---------------------	----------------	----------

Nel corso del 2019 si è provveduto al rinnovo di n. 4 contratti di locazione che giungevano a scadenza e alla sottoscrizione di n. 2 nuovi contratti per uso abitativo transitorio con il Comune di Vicenza, di n. 2 nuovi contratti di comodato modale con l'associazione Centro Astalli di Vicenza e di n. 1 nuovo contratto di comodato modale con la Cooperativa Sociale Tangram.

Vengono di seguito ripresi alcuni fabbricati, riportati nell'elenco allegato 4.1, 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 per la durata di 25 anni 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 locazione di tipo libero di immobile urbano con decorrenza dal 01.08.2018 e scadenza 31.07.2028 (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 provvede 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 31.12.2030 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 31/12/2020 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 31/12/2020 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.

PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2020

Alienazioni patrimonio immobiliare non strumentale

Per concludere il Piano di risanamento, tenuto conto dell'asta espletata nel corso del 2018, le cui alienazioni sono state definite nel corso del 2019, rimangono ancora da alienare immobili per un valore complessivo di euro **1.976.397,95** così come sinteticamente illustrato:

Importo alienazioni autorizzato con DGRV 2903/2013 per il risanamento economico	€ 5.990.510,21
Importo complessivo ancora da alienare alla data del 31/12/2018	€ 2.067.497,95
Importo aggiudicato in asta del 28/11/18 - di cui atto notarile in data 23/01/19	-€ 91.100,00
Importo complessivo ancora da alienare alla data del 31/12/2019	€ 1.976.397,95

Al fine di completare il piano di risanamento economico/finanziario dell'Ente (di cui D.G.R.V. n. 2903 del 30/12/2013 di autorizzazione ad alienare fino al raggiungimento dell'importo di euro 5.990.510,21) si procederà, nel corso del 2020, con le attività necessarie per addivenire alla vendita di alcuni immobili non strumentali fino al raggiungimento dell'importo rimanente, ammontante ad **€ 1.976.397,95**.

Va comunque ricordato che in data 13/11/2019, con lettera di Prot. n. 4740/2019 (di cui deliberazione n. 51/2019) è stata trasmessa alla Regione del Veneto una richiesta di autorizzazione alla alienazione di immobili non strumentali dismissibili (per la realizzazione di interventi di ristrutturazione o costruzione delle Residenze dell'Ente) per un valore complessivo di circa € 10 milioni. Nella lettera si evidenzia alla Regione la necessità dell'Ipab di Vicenza di procedere con una serie di alienazioni di immobili non strumentali dismissibili (in parte sfitti e privi di reddito) al fine di finanziare degli interventi di ristrutturazione/costruzione delle Residenze dell'Ente per un conseguente miglioramento della capacità ricettiva delle stesse.

Le ragioni, unitamente alle motivazioni di tale esigenza di ristrutturazione/costruzione delle Residenze dell'Ente, venivano anche illustrate nell'Accordo di Programma sottoscritto in data 09/03/2015 con la Regione Veneto, l'Ipab di Vicenza e il Comune di Vicenza denominato "Intervento per la Programmazione dei Centri di Servizio residenziali per anziani non autosufficienti e per la qualificazione dei servizi semi-residenziali per anziani non autosufficienti". Tale Accordo veniva reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 48 del 14/04/2015 e pubblicato sul Bollettino Regionale del Veneto n. 42 del 28/04/2015.

Tale ultima istanza di prot. 4740/2019 va a sostituire le precedenti richieste inviate, che per chiarezza si riportano:

1) richiesta del 18/09/2018 di prot. n. 4287 (con successiva integrazione del 24/12/2018 di prot. n. 5947) per alienazione di beni immobili non strumentali per la ristrutturazione della Residenza San Pietro a Vicenza, per un importo di euro 4.090.225,58;

2) richiesta del 22/04/2015 di prot. n. 2660 (con successiva integrazione del 29/09/2016 di prot. 4520) per alienazione di beni immobili non strumentali per gli adeguamenti strutturali ai sensi della L.R. 22/2012 della Residenza Salvi e Trento a Vicenza, per un importo di euro 2.671.000,00.

Valorizzazioni immobili di proprietà.

Nel 2020 sono da programmare delle procedure di evidenza pubblica per la locazione di alcuni immobili (appartamenti e negozi) che si sono liberati verso la fine del 2019.

Per alcune di tali unità si prevede di effettuare una riqualificazione degli impianti termo idraulici.

Con il Comune di Bolzano Vicentino (VI) si ha in previsione di rivedere alcune valorizzazioni degli immobili di proprietà (sia terreni sia fabbricati) tramite la definizione di accordi procedimentali, anche con valenza urbanistica.

Con il Comune di Altavilla Vicentina (VI) sono in corso le procedure per la definizione di un Accordo di Programma finalizzato 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 (VI) per adeguare alle richieste del mercato la previsione anche edificatoria dell'area situata lungo il fiume Retrone al fine di programmare la vendita.

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

Per quanto riguarda gli immobili facenti parte dell'eredità Bocche, nel corso del 2019/2020 sono state verificate le conformità urbanistiche degli immobili attraverso una serie di accessi agli atti eseguiti presso il Comune. Nelle more di definire tale transazione, nel corso del 2020 si valuterà la fattibilità di procedere con le operazioni propedeutiche per giungere alla dismissione di tali immobili.

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 :

- 1) Santa Cecilia e Sant'Antonio di Giulio Carpioni (anno 1650)
- 2) Il Martirio di Sant'Orsola di Francesco Maffei (anno 1630)

con la collaborazione della Diocesi di Vicenza e la Soprintendenza di Verona si è organizzato la Mostra "Maffei e Carpioni delle Zitelle, dal furto alla rinascita", presso il Museo Diocesano di Vicenza, aperta il giorno 28/09/2019 e conclusa il 26/01/2020 (determinazione n. 215/2019).

Al fine di poter continuare l'esposizione delle stesse presso il Museo Diocesano di Vicenza, al termine della mostra, è stata inviata formale richiesta di nulla osta alla Soprintendenza per sottoscrivere un contratto di comodato d'uso gratuito con la Diocesi, riferito alle n. 2 tele ritrovate.

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

- 1) elenco dei beni mobili di interesse storico artistico alla data del 01/01/2020 – all. 4
- 2) elenco dei fabbricati con le previsioni degli affitti per il 2020 – all. 4.1
- 3) elenco dei terreni diviso per comune alla data del 01/01/2020 – all. 4.2
- 4) elenco delle previsioni affitti per i terreni anno 2020 – all. 4.3
- 5) elenco degli investimenti finanziari alla data del 01/01/2020 – all. 4.4