

**RELAZIONE DEL PATRIMONIO
E PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2021
(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 01/01/2021** 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 01/01/2021**" è stato riportato il valore di ogni immobile alla data del **31/12/2019** 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 Mossano (VI) - Bolzano Vic.no (VI) - Bressanvido (VI) - Pejo (TN) - Quinto Vic.no (VI) - Sovizzo (VI) e Zugliano (VI) Urbania (Pesaro Urbino).

Nel prospetto "Allegato 4 - Piano di valorizzazione del Patrimonio terreni" alla data del 01/01/2021 sono state inserite tutte le vendite definite nel 2019 a seguito di aggiudicazione di asta pubblica tenutasi in data 28/11/2018 (nello specifico vedasi paragrafo "alienazioni 2019").

I valori degli affitti indicati nell'allegato A4 riguardano le previsioni per l'anno 2021.

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.

FABBRICATI

I fabbricati inseriti nell'allegato si trovano situati nei Comuni di: Vicenza - Barbarano Mossano (VI) - Bolzano Vicentino (VI) - Bressanvido (VI) - Camponogara (VE) - Longare (VI) - Pejo (TN) - Quinto Vicentino (VI) - Venezia (VE) - Zugliano (VI).

I valori degli affitti indicati nell'allegato A4 riguardano le previsioni per l'anno 2021.

I fabbricati *locati nel 2020* (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 fabbricati in Bolzano Vicentino e in Barbarano Vicentino, già in asta pubblica per la vendita).

Nel corso del 2019 sono state espletate tutte le procedure necessarie con la Soprintendenza di Verona per l'approvazione di una serie di interventi di ispezione, stabilizzazione e sistemazione degli intonaci del fabbricato situato in Viale Trento 4-12, immobile questo sottoposto a interesse culturale e purtroppo interessato da alcuni cedimenti di intonaco che hanno comportato l'interdizione delle pubbliche Vie e la chiusura di un tratto della pista ciclabile.

Alienazioni 2019

Va ricordato che in data 23/01/2019 si è sottoscritto l'atto di compravendita per i terreni sotto riportati aggiudicati con l'asta pubblicata tenutasi in data 28/11/2018.

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

Nelle more dell'autorizzazione ad alienare "patrimonio disponibile non strumentale" al fine di completare il risanamento economico/finanziario dell'Ente (di cui deliberazione di Giunta Regionale n. 2903 del 30/12/2013) si rileva che nel corso del 2019 sono state effettuate una serie di valutazioni per l'individuazione di altri immobili da porre in vendita tramite asta pubblica.

Tra questi anche dei terreni agricoli situati in Altavilla Vicentina per una superficie di circa 37 campi vicentini da porre in vendita suddivisi in 2 lotti sotto descritti:

S.R. 11 - Altavilla Vicentina (VI)	TERRENO AGRICOLO DI MQ. 42.638
S.R. 11 - Altavilla Vicentina (VI)	TERRENO AGRICOLO DI MQ. 101.096

Nel corso del 2019 sono state avviate con la Soprintendenza le procedure previste dal D. Lgs. 42/2004 per la richiesta del nulla osta alla vendita di immobili sottoposti ad interesse culturale come il fabbricato sito in Contra Oratorio dei Proti 3-5 (Palazzo Serbelloni) ed il fabbricato situato in Viale Trento 4-12 a Vicenza. Per tali immobili si è poi attivato l'iter per una futura alienazione tramite asta pubblica.

Altresi nel corso del 2019 è stata definita l'accettazione del legato disposto con testamento olografo dalla signora Cerin Emma, la quale per Sua volontà ha donato all'Ipab di Vicenza il fabbricato situato in Strada Bertesina n. 63 a Vicenza (deliberazione 49 del 08/10/2019).

Con deliberazione 40 del 30/07/2019 si è definito con il Genio Civile di Vicenza l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza idraulica del Fiume Retrone, con la quale si prevede l'occupazione permanente di alcuni terreni di proprietà siti nel Comune di Altavilla Vicentina (per circa mq. 1.491,75) ed il riconoscimento di una indennità di occupazione di circa €. 9.785,88 a lavori ultimati.

PROCEDURE DI AFFITTO 2020 DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Nel corso del 2020 è stata definita con gara ufficiosa l'aggiudicazione dell'affitto del fondo rustico, ad indirizzo culturale boschivo, situato nel Comune di Barbarano Mossano (VI) di circa c.v. 41.

Nel corso del 2020 sono state espletate le seguenti gare ufficioso per la locazione dei sottoriportati immobili:

- Con determinazione n. 210 del 06/05/2020 sono state aggiudicate n. 2 unità sotto riportate:

Lotto n. 3	Via dei Cairoli n. 20	App.to al 2° piano	canone mensile	€ 450,00
Lotto n. 5	Viale G. Verdi n. 32	Deposito piano terra	canone mensile	€ 42,50

- Con determinazione n. 385 del 01/09/2020 sono state aggiudicate n. 5 unità immobiliari sotto riportate:

Lotto n. 1	Via G. Medici n. 49	Negozi piano terra	canone mensile	€ 350,00
Lotto n. 2	Contrà O. dei Proti n. 16	App.to al 3° piano	canone mensile	€ 380,00
Lotto n. 3	Contrà C. Domini n. 70	App.to al 1° piano	canone mensile	€ 191,00
Lotto n. 4	Contrà G. Busato n. 4	App.to al 1° piano	canone mensile	€ 470,00
Lotto n. 5	Contrà O. dei Proti n. 18	Garage piano terra	canone mensile	€ 165,00

Nel corso del 2020 si è provveduto al rinnovo di n. 7 contratti di locazione che giungevano a scadenza ed alla sottoscrizione di n. 7 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 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 Boccalotti – sottoscritto in data 15/12/2020 l’atto di “risoluzione consensuale del contratto di diritto diritto d’uso a titolo gratuito” con la Parrocchia di San Pietro Apostolo di Vicenza riguardante la Cappella denominata ”Oratorio dei Boccalotti”.

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 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 31/12/2019 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 31/12/2019 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’atto di compravendita dei terreni in Zugliano sottoscritto nel Gennaio del 2020) nel corso dell’anno sono state espletate due aste pubbliche di vendita.

Con la prima asta pubblica indetta con deliberazione n. 21 del 14/04/2020 sono stati posti in vendita n. 10 immobili, ma non ci sono state offerte.

Con la seconda asta pubblica indetta con deliberazione n. 36 del 26/06/2020 sono stati posti in vendita n. 11 immobili e si è aggiudicato il seguente lotto:

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	PREZZO A BASE DI ASTA PUBBLICA	VALORE AGGIUDICAZIONE
8	S.P. 67 - Zugliano (VI)	TERRENO AGRICOLO DI MQ. 51.773	€ 320.000,00	€ 320.500,00

A seguito di indizione di una trattativa privata per l'immobile situato in Contrà Corpus Domini n. 1-11 a Vicenza (già oggetto di precedenti aste pubbliche con diserzione) si è definita l'aggiudicazione della vendita del fabbricato alle condizioni sotto riportate :

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	PREZZO A BASE TRATTATIVA PRIVATA	VALORE AGGIUDICAZIONE
1	C.à. Corpus Domini 1-11 (VI)	FABBRICATO RESIDENZIALE	€ 553.000,00	561.000,00

Alla luce delle aggiudicazioni intervenute nel corso dell'anno 2020, rimangono ancora da alienare immobili per un valore complessivo di euro **1.094.897,95** 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 31/12/2019	1.976.397,95
Importo aggiudicato in asta del 30/07/2020 con atto notarile in data 28/10/2020	-€ 320.500,00
Importo aggiudicato in trattativa privata del 29/12/2020 (atto da definire nel 2021)	-€ 561.000,00
Importo complessivo ancora da alienare alla data del 01/01/2021	€ 1.094.897,95

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 2021, con le attività necessarie per addivenire alla vendita di alcuni immobili non strumentali fino al raggiungimento dell'importo rimanente.

Va ricordato che in data 13/11/2019, con lettera di Prot. n. 4740/2019 (di cui deliberazione n. 51/2019) veniva 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 evidenziava 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.

Tale ultima istanza di prot. 4740/2019, non riscontrata nelle more della presentazione del piano di risanamento 2020/2024, 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 realizzazione 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 2021 sono da programmare delle procedure di evidenza pubblica per la locazione di alcuni immobili (appartamenti e negozi) che si sono liberati alla fine del 2020.

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

Con il Comune di Bolzano Vicentino (V) 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 un “**aggiornamento**” della stima collegata ai contenuti dell’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.

Per quanto riguarda gli immobili facenti parte dell’eredità Boeche, nel corso del 2020 sono state verificate le conformità urbanistiche degli immobili, attraverso una alcuni accessi agli atti eseguiti presso il Comune. Nelle more di definire tale transazione, nel corso del 2021 si valuterà la fattibilità di procedere con le operazioni propedeutiche per giungere alle dismissione di tali immobili.

BENI MOBILI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

Per i beni di interesse storico artistico va ricordato che con la la Diocesi di Vicenza (previa autorizzazione della la Soprintendenza di Verona) si è sottoscritto in data 23/12/2020 un contratto di “comodato d’uso gratuito di beni mobili” per la concessione di n. 16 opere artistiche da esporre presso il Museo Diocesano.

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 2021
- 2) elenco dei terreni alla data del 01/01/2021
- 3) elenco delle previsioni affitti per i terreni anno 2021
- 4) elenco dei beni mobili di interesse storico artistico alla data del 01/01/2021
- 5) elenco degli investimenti finanziari alla data del 01/01/2021