



*Il Presente Documento è composto di  
n. 7 fascicoli ed è allegato alla  
delibera n. 09 del 28.02.2022  
del C.d.A.*

**RELAZIONE DEL PATRIMONIO  
E PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2022  
(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 01/01/2022** 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 01/01/2022**" è stato riportato il valore di ogni immobile alla data del **31/12/2020** 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) Urbana (Pesaro Urbino).

Nel prospetto "Allegato 4 - Piano di valorizzazione del Patrimonio terreni" alla data del 01/01/2022 sono state inserite tutte le vendite definite nel 2020 a seguito di aggiudicazione di asta pubblica tenutasi in data 30/07/2020 (nello specifico vedasi paragrafo "alienazioni 2020").

I valori degli affitti indicati nell'allegato A4 riguardano le previsioni per l'anno 2022.

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 A4.3 si trovano situati nei seguenti Comuni :

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 A4.3 riguardano le previsioni per l'anno 2022.

I fabbricati *locati nel 2021* (non strumentali) sono situati per la maggior parte situati nel Comune di Vicenza e sono costituiti da circa n. 103 unità immobiliari (n. 20 unità affittate con contratti commerciali e restanti con contratti abitativi).

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).

## **Alienazioni 2020**

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 lotto sotto riportato riguardante dei terreni siti in Zugliano e per i quali in data 19/11/2020 è stato sottoscritto l'atto di compravendita :

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	<b>€ 320.500,00</b>

Con deliberazione n. 64 del 04/12/2020 è stata avviata la procedura di trattativa privata per l'alienazione dell'immobile sito in Contrà C. Domini 1-11 a Vicenza (già oggetto delle precedenti aste pubbliche andate deserte) al prezzo di € 553.000,00 definendo la vendita con atto notarile sottoscritto in data 26/02/2021.

Nel corso del 2020 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.

## **Procedure espropriative 2020**

In data 09/11/2020 con lettera PEC di prot. n. 2940 è pervenuta la comunicazione da parte di Veneto Acque S.p.A. riguardante gli interventi finalizzati alla sostituzione delle fonti idropotabili contaminate da sostanze perfluoro-alchiliche (PFAS) – tratta A7-A6: condotta acquedottistica di collegamento Brendola -Vicenza Ovest - Commessa VA\_MS\_V 11A - approvazione progetto esecutivo. Trattasi di una occupazione temporanea che interessa circa mq. 3.414 di terreno agricolo sito in Comune di Altavilla Vicentina (VI) e di asservimento, che interessa gli stessi mappali, ma con una superficie di circa mq. 913.

In data 12/11/2020 il Consorzio Iricav Due comunicava l'avvio del procedimento di approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica denominata: "Linea ferroviaria AV/AC Verona-Padova", Primo lotto funzionale Verona-Bivio Vicenza (escluso Nodo di Verona Est), ai fini del procedimento espropriativo che interessa una porzione di terreno non edificabile di proprietà di IPAB, sita in Comune di Altavilla Vicentina (VI) di circa mq. 10.000. Per tale esproprio sono in corso le procedure per la definizione dell'indennità.

## PROCEDURE DI AFFITTO 2021 DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Nel corso del 2021 sono state espletate le seguenti gare ufficiose per la locazione dei sottoriportati immobili:

- Con determinazione n. 140 del 25.01.2021 sono state aggiudicate n. 3 unità sotto riportate:

Lotto n. 1	C.so Fogazzaro , 171	Negozio al piano terra	canone mensile	€ 330,00
Lotto n. 2	C.à Corpus Domini, 40	App.to piano rialzato	canone mensile	€ 250,00
Lotto n. 3	C.à Corpus Domini, 40	App.to piano secondo	canone mensile	€ 357,00

- Con determinazione n. 369 del 04.08.2021 sono state aggiudicate n. 3 unità immobiliari sotto riportate:

Lotto n. 2	Contrà O. dei Proti n. 16	App.to al 1° p. con garage	canone mensile	€ 500,00
Lotto n. 3	Contrà C. Domini n. 40	App.to al 1° piano	canone mensile	€ 305,00
Lotto n. 4	Contrà O. dei Proti n. 12	App.to al 1° piano	canone mensile	€ 151,00

- Con determinazione n. 521 del 03.11.2021 sono state aggiudicate n. 3 unità immobiliari sotto riportate:

Lotto n. 1	Contrà G. Busato, 4	App.to al 1° piano	canone mensile	€ 321,00
Lotto n. 2	Contrà G. Busato, 4	App.to al 1° piano	canone mensile	€ 425,00
Lotto n. 3	Contrà G. Busato, 4	App.to al 4° piano con posto auto coperto	canone mensile	€ 491,00

Nel corso del 2021 si è provveduto alla registrazione dei seguenti contratti di locazione:

- n. 9 nuovi contratti aggiudicati tramite gara ufficiosa per le locazioni;
- n. 14 contratti di locazione che giungevano a scadenza;
- n. 2 nuovi contratti di comodato modale con l'associazione Centro Astalli di Vicenza;
- n. 1 nuovo contratto di comodato modale con la Cooperativa Sociale Tangram;
- n. 29 proroghe ed annualità successive di contratti di locazioni in essere.

Vengono di seguito ripresi alcuni fabbricati, riportati nell'elenco allegato A4.3 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 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 31/12/2020 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 2021**  
**Alienazioni patrimonio immobiliare non strumentale**

Per concludere il Piano di risanamento (tenuto conto dell'atto di compravendita dei terreni in Zugliano sottoscritto nel 2021) nel corso dell'anno sono state espletate due aste pubbliche di vendita.

In esecuzione della deliberazione n. 28 del 20/04/2021 si è indetta una asta pubblica, per gli immobili sotto riportati, tenutasi in data 08/06/2021 con aggiudicazione dei lotti n. 2 e 5.

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	PREZZO A BASE DI ASTA PUBBLICA
1	Contrà Oratorio dei Proti 3-5 (VI)	PALAZZO SERBELLONI	€ 2.605.000,00
2	Strada di Gogna 28 (VI)	FABBRICATO RESIDENZIALE	€ 152.000,00
3	Via Bragliolo snc - Bolzano Vic.no (VI)	FABBRICATO URBANO EX RURALE	€ 236.000,00
4	Via Crosara 79/81 - Bolzano Vic.no (VI)	FABBRICATO URBANO EX RURALE	€ 200.000,00
5	Via Bragliolo 9 - Bolzano Vic.no (VI)	FABBRICATO URBANO EX RURALE	€ 121.000,00
6	Via Crosara - Bolzano Vic.no (VI)	FABBRICATO RURALE	€ 71.000,00
7	località Crosara a Bolzano Vicentino (VI)	TERRENO EDIFICABILE DI MQ. 18.128	€ 652.000,00
8	Via Ponte 94 - Barbarano Mossano (VI)	FABBRICATO URBANO EX RURALE	€ 252.000,00

Le risultanze dell'asta tenuta in data 08/06/2021 sono state le seguenti :

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	PREZZO A BASE ASTA PUBBLICA	VALORE AGGIUDICAZIONE
2	Strada di Gogna 28 (VI)	FABBRICATO RESIDENZIALE	€ 152.000,00	252.000,00
5	Via Bragliolo 9-Bolzano (V	FABBRICATO URBANO EX RURALE	€ 121.000,00	122.050,00

Alla luce delle aggiudicazioni intervenute nel corso dell'anno 2021, la disponibilità ad alienare patrimonio immobiliare ammonta ad € **716.847,00** come sotto illustrato:

<b>totale autorizzato con D.G.R.V. n. 2903/2013</b>	<b>5.990.510,21</b>
<b>totale aggiudicato/venduto alla data del 31/12/2021</b>	<b>-5.273.662,26</b>
<b>Disponibilità rimasta per alienazioni alla data 01/01/2022 ----&gt;</b>	<b>716.847,95</b>

Al fine di completare il piano di risanamento economico/finanziario dell'Ente (di cui D.G.R.V. n. 2903 del 30/12/2013) si procederà, nel corso del 2022, con le attività necessarie per addivenire alla vendita di alcuni immobili non strumentali fino al raggiungimento dell'importo autorizzato.

Si ricorda che l'Ipab di Vicenza ha trasmesso una nuova istanza (di Prot. n. 4740 del 13/11/2019 di cui deliberazione n. 51/2019) alla Regione del Veneto per chiedere l'autorizzazione ad alienare 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, nelle more della presentazione del piano di risanamento 2020/2024, va a sostituire le precedenti richieste inviate.

Va ricordato che nel corso dell'anno 2021 sono stati definiti alcuni procedimenti riguardanti la realizzazione di opere pubbliche che vanno ad interessare dei terreni di proprietà situati nel Comune di Altavilla Vicentina e precisamente :

- con Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza (Regione Veneto) in data 14/09/2021 è stato sottoscritto l'Accordo per l'occupazione permanente di circa mq. 1.491 di terreno agricolo situato in Comune di Altavilla Vicentina per lavori di sicurezza idraulica del "Fiume Retrone" e sono stati incassati € 5.871,53 nel 2021 corrispondenti al 60% della indennità stabilita;
- con la Società Veneto Acque Spa in data 16/04/2021 è stato sottoscritto la "costituzione di servitù di condotta d'acquedotto per l'occupazione temporanea" per gli interventi finalizzati alla sostituzione delle fonti idropotabili contaminate da sostanze perfluoro-alchiliche (PFAS) - tratta A7/A6 condotta acquedottistica di collegamento Brendola -Vicenza Ovest e sono stati incassati € 4.486,80 nel 2021, corrispondenti al 80% della indennità stabilita.

### **VALORIZZAZIONI IMMOBILI DI PROPRIETA' ANNO 2022**

I contratti di fondo rustico che regolano tutti i terreni agricoli di proprietà (circa n. 60) giungono in scadenza il 10/11/2022. Nel primi mesi del 2022 l'Ufficio dovrà predisporre i documenti necessari per avviare la procedura di evidenza pubblica per l'affitto dei fondi (circa 350 ettari) e procedere con l'acquisizione delle relative risultanze al fine di giungere alla sottoscrizione dei nuovi contratti l'affitto dei terreni.

Nel 2022 sono in programma l'indizione di procedure di evidenza pubblica per la locazione di alcuni immobili (appartamenti e negozi) che si andranno a liberare nel corso dell'anno. Per alcune di tali unità si prevede di effettuare una riqualificazione degli impianti termo idraulici.

Si segnala che si ha in previsione con il Comune di Bolzano Vicentino (VI) di rivedere alcune valorizzazioni degli immobili di proprietà (sia terreni sia fabbricati) tramite la definizione di accordi procedurali, anche con valenza urbanistica, al fine di rendere appetibile la vendita di alcuni fabbricati di proprietà.

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 un miglioramento della capacità ricettiva dell'Ente.

Sono altresì in corso con il Comune di Vicenza delle valutazioni per definire la realizzazione di una pista "ciclopedonale" di collegamento con il Comune di Torri di Quartesolo. Tale percorso sarà attuato, in parte, su una stradina di proprietà di Ipab, situata in località di San Pietro Intrigogna (laterale di Strada Businello - attraverso una appendice verso argine del Tesina).

Per quanto riguarda gli immobili facenti parte dell'eredità Boeche, nel corso del 2022 (considerato che sono state verificate le conformità urbanistiche degli immobili) nelle more di definire la transazione con gli eredi, si valuterà la fattibilità di procedere con le operazioni propedeutiche per giungere alle dismissione degli stessi, in particolare del Fabbricato sito in Contrà della Fossetta 7/9 a Vicenza.

## **BENI MOBILI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO**

Per le opere pittoriche di interesse storico (elencate nell'allegato 4.2) l'Ufficio ha in programma delle collaborazioni con la Soprintendenza per la valorizzazione di alcuni quadri; a tale scopo sono previsti dei sopralluoghi per un monitoraggio delle tele e per programmare dei restauri con l'Associazione "ENGIM VENETO" laboratorio di restauro di Cavazzale (VI).

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

- 1) elenco degli investimenti finanziari alla data del 01/01/2022 – all. 4.
- 2) elenco delle previsioni affitti per i terreni anno 2022 – all. 4.1
- 3) elenco dei beni mobili di interesse storico artistico alla data del 01/01/2022 – all 4.2
- 4) elenco dei fabbricati con le previsioni degli affitti per il 2022 – all. 4.3
- 5) elenco dei terreni diviso per Comune alla data del 01/01/2022 – all 4.4

Vicenza 24/02/2022

Ufficio Patrimonio