

**RELAZIONE DEL PATRIMONIO
E PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2023
(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 nei prospetti - allegato "A4" D.G.R. 780/2013 - **Piano di valorizzazione del patrimonio alla data del 01/01/2023** 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 01/01/2023**" è stato riportato il valore di ogni immobile alla data del **31/12/2021** 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 A - 4.4 - Piano di valorizzazione del Patrimonio terreni" alla data del 01/01/2023 sono state inserite le vendite definite nel corso del 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). Tali contratti sono giunti in scadenza il giorno 10/11/2022. Nel corso dell'anno 2022 sono state espletate le procedure per affitto di detti fondi e sottoscritto nuovi contratti per la durata di 5 o 3 anni.

Le previsioni degli affitti per l'anno 2023 sono indicati nell'allegato A - 4.2.

FABBRICATI

I fabbricati inseriti nell'allegato A - 4.3 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 A - 4.3 riguardano le previsioni per l'anno 2023.

I fabbricati *locati* (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 anno 2021

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

Con l'asta pubblica indetta con deliberazione n. 28/2021 sono stati posti in vendita n. 8 immobili e sono stati aggiudicati n. 2 fabbricati, sotto riportati, per i quali sono stati sottoscritti nell'anno 2021 gli atti di compravendita:

UBICAZIONE	DESCRIZIONE	PREZZO A BASE	VALORE
		ASTA PUBBLICA	AGGIUDICAZIONE
Strada di Gogna 28 (VI)	FABBR. RESIDENZIALE	€ 152.000,00	252.000,00
Via Bragliolo 9-Bolzano (VI)	FABBR. URBANO EX RURALE	€ 121.000,00	122.050,00
	totale valori immobili in asta ----->	273.000,00	374.050,00

Procedure di esproprio anno 2021

Sono ancora da definire le indennità relativamente all'avvio del procedimento di esproprio riguardante l'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica denominata: "Linea ferroviaria AV/AC Verona-Padova" del Consorzio Iricav Due (Primo lotto funzionale Verona - Bivio Vicenza, escluso Nodo di Verona Est), che interessa una porzione di terreno non edificabile di proprietà di IPAB, sita in Comune di Altavilla Vicentina (VI) di circa mq. 10.000.

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.

PROCEDURE DI AFFITTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ANNO 2022

Nel corso del 2022 sono state espletate le procedure per l’affitto dei terreni di proprietà in quanto giungevano a scadenza il 10/11/2022 tutti i contratti di fondo rustico (circa 900 campi vicentini). Sono stati sottoscritti circa n. 62 nuovi contratti di affitto per la durata di 5 anni e 3 anni elencati nell’allegato 4.2

Nel corso del 2022 sono state espletate le seguenti gare ufficiose per la locazione di alcuni appartamenti sotto riportati :

- Con determinazione n. 152 del 07.04.2022 è stata aggiudicata n. 1 unità sotto riportata:

Lotto n. 2	C.à O. dei Proti, 10	App.to al 2° piano	canone mensile	€ 420,00
------------	----------------------	--------------------	----------------	----------

- Con determinazione n. 542 del 19.12.2022 sono state aggiudicate n. 3 unità immobiliari sotto riportate:

Lotto n. 1	Contrà G. Busato, 4	App.to al 2° piano	canone mensile	€ 340,00
Lotto n. 2	Contrà O. dei Proti n. 16	App.to al 3° piano	canone mensile	€ 390,00
Lotto n. 3	Contrà C. Domini, 16	App.to al 1° p. con garage	canone mensile	€ 515,50

Nel corso del 2022 si è provveduto alla registrazione dei seguenti contratti di locazione:

- n. 1 nuovo contratto ad uso abitativo aggiudicato tramite gara ufficiosa per le locazioni;
- n. 9 contratti di locazione che giungevano a scadenza;
- n. 2 nuovi contratti ad uso abitativo transitori con l’associazione Centro Astalli di Vicenza;
- n. 1 nuovo contratto di comodato modale con la Cooperativa Sociale Tangram;
- n. 21 proroghe ed annualità successive di contratti di locazioni in essere.
- n. 3 risoluzioni anticipate contratti di locazione.

Vengono di seguito ripresi alcuni fabbricati, riportati nell’elenco allegato A - 4.3 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 Bocalotti, 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 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 c/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 31/12/2023 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) appartamenti concessi alla “Associazione Centro Astalli Vicenza Onlus.” con contratto modale con scadenza al 31/12/2023 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 stata sottoscritta 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 “diritto d’uso” gratuito alla “Associazione il PomoDoro Onlus” con scadenza il 15/09/2037 per il progetto “attività connessa a fattoria sociale” con impiego prevalente di categorie deboli o disagiate, specialmente nel settore della disabilità. (deliberazione n. 39/2022).

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 2022

Alienazioni patrimonio immobiliare non strumentale

Per concludere il Piano di risanamento nel corso dell’anno 2022 è stata indetta l’asta pubblica di vendita dei seguenti immobili

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	PREZZO A BASE DI ASTA PUBBLICA
1	Contrà Oratorio dei Proti 3-5 (VI)	PALAZZO SERBELLONI	€ 2.080.000,00
2	località Crosara a Bolzano Vicentino (VI)	TERRENO EDIFICABILE DI MQ. 18.128	€ 652.000,00
3	Via Ponte 94 - Barbarano Mossano (VI)	FABBRICATO URBANO EX RURALE	€ 252.000,00
4	Contrà della Fossetta 5-7 (VI)	QUOTA PARTE FABBRICATO URBANO	€ 46.000,00

Tale asta è andata deserta. Sono state avviate nel corso del 2022 l'iter per le stime di altri immobili che verranno asseverate nei primi mesi del 2023 (terreni in Altavilla Vicentina, fabbricato di Viale Verdi). Altre stime saranno attivate nel 2023 per immobili siti in Camponogara (VE) e saranno aggiornate le perizie di altri fabbricati siti in Barbarano Vicentino e Bolzano Vicentino.

Alla luce delle vendite realizzate, la disponibilità della autorizzazione Regionale ad alienare patrimonio immobiliare ammonta ad € 715.133,95 come sotto illustrato:

totale autorizzato con D.G.R.V. n. 2903/2013	5.990.510,21
totale venduto alla data del 31/12/2022	-5.275.376,26
Disponibilità rimasta per alienazioni alla data 01/01/2023 →	715.133,95

Al fine di completare il piano di risanamento economico/finanziario dell'Ente (di cui D.G.R.V. n. 2903 del 30/12/2013) si procederà, nel corso del 2023, 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 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.

Con l'istanza di prot. n. 4302/2022 si è inoltrata alla Regione del Veneto la richiesta di autorizzazione alla vendita di immobili non strumentali dismissibili per il risanamento della esposizione con il Tesoriere per un ammontare di € 4.000.000,00 (vedasi deliberazione n. 52/2022).

VALORIZZAZIONI IMMOBILI DI PROPRIETA' ANNO 2023

Per quanto riguarda i fondi rustici (contratti agrari in scadenza il 10/11/2022 per circa 900 campi vicentini) sono stati stipulati a fine 2022 e inizio 2023 i nuovi contratti che regolano l'affitto dei terreni agricoli di proprietà portandoli a scadenza nel 2025 e 2027.

Nel 2023 verrà valutata la fattibilità di indire procedure di evidenza pubblica per la locazione di alcuni appartamenti che richiedono una riqualificazione degli impianti termo idraulici ed in taluni casi una manutenzione straordinaria.

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 e/o osservazioni al Piano degli Interventi (Variante generale 3) anche con valenza urbanistica, al fine di rendere appetibile la vendita di alcuni fabbricati di proprietà.

Con il Comune di Vicenza è stata segnalata la disponibilità dell'Ente a 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).

In data 16/11/2022 è stata trasmessa al Comune di Vicenza la richiesta per una valorizzazione urbanistica del patrimonio immobiliare di proprietà ed in particolare per il compendio di "Villa Rubini" al fine di rendere maggiormente appetibile la vendita di detto immobile finalizzata a sostenere economicamente la realizzazione di una nuova R.S.A. in Località Laghetto, così come previsto nell'Accordo di Programma.

Inoltre, su interessamento del Comune di Vicenza, vista la particolare importanza storico-artistica dell'Oratorio dei Boccalotti, si sta valutando nel corso del 2023 ogni possibile collaborazione e sinergia per la salvaguardia del bene.

Con la Provincia di Vicenza si è segnalata la disponibilità a definire la cessione bonaria di alcuni terreni interessati all'esproprio in località dei Ponti di Debba lungo la Riviera Berica (area oggetto di procedimento di esproprio).

Per quanto riguarda gli immobili facenti parte dell'eredità Boeche, nel corso del 2022 (considerato che sono state verificate le conformità urbanistiche degli immobili) si è proceduto con il porre in asta pubblica la vendita della quota parte di proprietà (25%) del fabbricato sito in Contrà della Fossetta 7/9.

Nel corso del 2023, nelle more di definire la transazione con gli eredi, si valuterà la fattibilità di procedere con le operazioni propedeutiche per giungere alle dismissione degli altri fabbricati facenti parte della eredità Boeche.

BENI MOBILI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

Per le opere pittoriche di interesse storico (elencate nell'allegato A - 4.1) l'Ufficio ha in programma, nel corso del 2023, 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 01/01/2023 – allegato A - 4;
- 2) elenco dei beni mobili di interesse storico artistico alla data del 01/01/2023 – allegato A- 4.1;
- 2) elenco delle previsioni affitti per i terreni anno 2023 – allegato A- 4.2;
- 4) elenco dei fabbricati con le previsioni degli affitti per il 2023 – allegato A- 4.3;
- 5) elenco dei terreni diviso per Comune alla data del 01/01/2023 – allegato A - 4.4.