

**RELAZIONE DEL PATRIMONIO
E PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2024
(AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE REGIONALE 43/2012 E D.G.R. N. 725/2023)**

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. 725/2023 - **Piano di valorizzazione del patrimonio alla data del 01/01/2024** 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 01/01/2024**" è stato riportato il valore di ogni immobile alla data del **31/12/2022** 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) - Montecchio Maggiore (VI) - Pejo (TN) - Longare (VI) - Quinto Vic.no (VI) - Sovizzo (VI) - Urbania (Pesaro Urbino) - Vicenza e Zugliano (VI).

Nel prospetto "Allegato A - 4.4 - Piano di valorizzazione del Patrimonio terreni" alla data del 01/01/2024 sono state inserite le variazioni intervenute nel corso del 2022.

I terreni elencati nel citato allegato sono per la maggior parte regolati da contratti di affitto di fondo rustico della durata di 3 o 5 anni (ai sensi della Legge 203/1982).

Tali contratti giungeranno a scadenza il giorno 10/11/2027 e in alcuni casi nel 10/11/2025 con proroga di ulteriori 2 anni.

Le previsioni degli affitti per l'anno 2024 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) - 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 2024.
I fabbricati *locati* (non strumentali) sono situati per la maggior parte nel Comune di Vicenza e sono costituiti da circa n. 100 unità immobiliari (n. 18 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 situati nel Comune di Vicenza, Bolzano Vicentino e Barbarano Vicentino, già in asta pubblica per la vendita).

Alienazioni anno 2022

Con deliberazione n. 56 del 24/11/2022 è stata avviata la procedura di indizione dell'asta pubblica per l'alienazione degli immobili sotto riportati:

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

Nel corso del 2022 si è conclusa la procedura di conciliazione riguardante una causa per l'usucapione di terreni siti nel Comune di Barbarano Mossano (circa mq. 153) mediante la sottoscrizione di un Accordo di mediazione in data 07/07/2022 presso la C.C.I.A.A. di Vicenza.

Procedure di esproprio anno 2022

Nel corso del 2022 non si sono concluse le procedure di esproprio o di occupazioni temporanee avviate nell'anno 2021. Tali procedure sono illustrate nella relazione per l'anno 2023.

PROCEDURE DI AFFITTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ANNO 2023

Nel corso del 2023 sono state espletate le seguenti gare ufficiose per la locazione di alcuni appartamenti sotto riportati :

- Con determinazione n. 425 del 01.09.2023 sono state aggiudicate n. 2 appartamenti sotto riportati:

Lotto n. 1	C.à O. dei Proti, 16	App.to al 1° piano	canone mensile	€ 390,00
Lotto n. 2	Viale Trieste 146	App.to piano terra	canone mensile	€ 490,00

- Con determinazione n. 475 del 28/09/2023 è stata indetta una gara ufficiosa per la locazione di 2 negozi situati in Corso Santi Felice e Fortunato n. 211/215 (VI) per la quale non sono pervenute offerte.

Nel corso del 2023 si è provveduto alla registrazione dei seguenti contratti di locazione:

- n. 2 contratti ad uso abitativo aggiudicati tramite gara ufficiosa per le locazioni;
- n. 7 contratti di locazione che giungevano a scadenza;
- n. 2 contratti ad uso abitativo transitori con l'associazione Centro Astalli di Vicenza;
- n. 1 contratto di comodato modale con la Cooperativa Sociale Tangram;
- n. 13 proroghe di contratti in essere per annualità successive;
- n. 3 risoluzioni anticipate di contratti di locazione in essere;

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 sottoscritto con la Regione Veneto ed il Comune di Vicenza nel 2015.

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 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** : 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. 28: (sub 28) unità immobiliare concessa alla "Tangram Società Cooperativa Sociale a.r.l." con contratto transitorio 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. 28: (sub 25-26-27 e 29) appartamenti concessi alla "Associazione Centro Astalli Vicenza Onlus." con contratti transitori 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. 34: 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 sottoscritto con la Regione Veneto ed il Comune di Vicenza.

Fabbricato n. 45: fabbricato ex rurale concesso con “diritto d'uso” gratuito alla “Associazione il PomoDoro Onlus” con scadenza il 15/09/2047 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. 50: 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 2023 **Alienazioni patrimonio immobiliare non strumentale**

Per concludere il Piano di risanamento economico/finanziario dell'Ente (di cui D.G.R.V. n. 2913/2013) e nelle more di un riscontro a successive istanze trasmesse alla Regione del Veneto per l'alienazione di patrimonio non strumentale (come esplicitato nell'avviso di asta pubblica) nel corso dell'anno 2023 sono state espletate le seguenti due aste:

1° asta) tenutasi in data 24/01/2023 per la vendita degli immobili sotto riportati, per i quali non sono pervenute offerte.

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

Nel corso del 2023 sono state avviate l'iter per acquisire le stime di altri immobili, i quali sono stati posti in asta con deliberazione n. 11 del 28/02/2023.

2° asta) tenutasi in data 09/05/2023 per la vendita degli immobili sotto riportati, per i quali sono pervenute offerte per il lotto n. 2 e più precisamente :

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	PREZZO A BASE DI ASTA PUBBLICA	VALORE AGGIUDICAZIONE
1	Contrà della Fossetta 5-7 (VI)	QUOTA PARTE FABBRICATO URBANO	€ 46.000,00	
2	S.R. 11 - Altavilla Vic.na (VI)	TERRENO AGRICOLO DI MQ. 75.531	€ 655.000,00	900.000,00

Con la vendita dei terreni di cui al lotto n. 2 si è raggiunto l'importo autorizzato dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n. 2903/2013 (ammontante ad € 5.990.510,21) riguardante la dismissione di patrimonio non strumentale, finalizzato al risanamento economico finanziario dell'Ente.

Con deliberazione n. 29/2023 si è inoltrato alla Regione del Veneto la richiesta di autorizzazione alla vendita di n. 3 immobili non strumentali, il cui ricavato sarà destinato a concorrere al finanziamento degli interventi di ristrutturazione/costruzione delle Residenze dell'Ente in base al quadro economico contenuto nell'Accordo di Programma e sottoscritto con la Regione Veneto e Comune di Vicenza.

La Regione Veneto con D.G.R.V. n. 998 del 11/08/2023 ha autorizzato l'alienazione dei n. 3 immobili di seguito illustrati.

Con deliberazione n. 28 del 16/05/2023 si è proceduto con l'indizione dell'asta pubblica per la vendita degli immobili indicati sotto riportati :

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	PREZZO A BASE DI ASTA PUBBLICA	VALORE AGGIUDICAZIONE
1	Contrà della Fossetta 5-7 (VI)	QUOTA PARTE FABBR. URBANO	€ 46.000,00	46.000,00
2	Contrà Oratorio dei Proti 3-5 (VI)	PALAZZO SERBELLONI	€ 2.080.000,00	nessuna offerta
3	S.R. 11 - Altavilla Vic.na (VI)	TERRENO DI MQ. 7.772	€ 480.000,00	480.600,00

Tale asta si è tenuta in data 25/07/2023 con l'aggiudicazione di:

- lotto n. 1 al valore di 46.000,00 (quota parte fabbricato eredità Boeche)
- lotto n. 3 al valore di € 480.600,00 (terreno di mq. 7.772)

Con deliberazione n. 57 del 17/10/2023 sono state recepite le risultanze definitive di tale asta pubblica.

Nel corso del 2023 si è acquisita la stima asseverata del fabbricato sito in Viale Verdi 38 (VI) e chiesto l'aggiornamento del valore di stima del fabbricato sito in Barbarano Mossano (VI) e di due unità immobiliari situate presso il fabbricato in Viale Trento 4 -12 (VI).

Procedure di esproprio o di asservimenti anno 2023

Nel corso del 2023 è stato sottoscritto un terzo verbale di immissione in possesso di ulteriori mq. 1.885 di terreni situati in Altavilla Vic.na (VI) e sono state trasmesse delle osservazioni 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 un esteso di circa mq. 4.000.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere pubbliche che vanno ad interessare dei terreni situati nel Comune di Altavilla Vic.na (VI) con il Genio Civile di Vicenza (Regione Veneto) di cui Accordo sottoscritto in data 14/09/2021 per l'occupazione permanente di circa mq. 1.491 (lavori di sicurezza idraulica del "Fiume Retrone"), nel corso del anno 2023 sono stati effettuati vari sopralluoghi e comunicazioni al fine di chiedere di rivedere le indennità per l'anno 2023. La rideterminazione di dette indennità sarà calcolata in base alla superficie realmente occupata.

Con la Società Veneto Acque Spa, con la quale veniva sottoscritto la "costituzione di servitù di condotta d'acquedotto per l'occupazione temporanea" nel 2021 per la durata di 1 anno (interventi finalizzati alla sostituzione delle fonti idropotabili contaminate da sostanze perfluoro-alchiliche - PFAS) poiché i lavori non sono stati ultimati nel periodo previsto, l'Ente ha presentato delle osservazioni al fine di chiedere le maggiori indennità e una seconda annualità, la quale sarà comunque rideterminata in base alla superficie realmente occupata.

Con deliberazione n. 51 del 12/09/2023 si è accettato l'indennità per una servitù perpetua di acquedotto con la Società Viacqua Spa per dei terreni siti in Vicenza lungo il fiume Retrone.

VALORIZZAZIONI IMMOBILI DI PROPRIETA' ANNO 2024

Nel 2024 verrà valutata la fattibilità di indire procedure di evidenza pubblica per la locazione di due negozi che richiedono una riqualificazione degli impianti termo idraulici ed in taluni casi una manutenzione straordinaria.

Nel corso del 2024 saranno da definire le stime di alcuni immobili (per le quali sono pervenute delle manifestazioni di interesse) per i quali sarà da deliberare l'istanza di richiesta alla Regione Veneto di autorizzazione alla dismissione e di conseguenza procedere con l'indizione di aste pubbliche per la vendita degli stessi. Il ricavato sarà destinato a concorrere al finanziamento degli interventi di ristrutturazione/costruzione delle Residenze dell'Ente, in base al quadro economico contenuto nell'Accordo di Programma sottoscritto con la Regione Veneto e Comune di Vicenza.

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 anche con valenza urbanistica, al fine di rendere appetibile la vendita di alcuni fabbricati di proprietà.

Con il Comune di Vicenza è in programma la definizione di una procedura finalizzata alla 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 di Vicenza, situata in località di San Pietro Intrigogna (laterale di Strada Businello - attraverso una appendice verso argine del Tesina).

Inoltre, su interessamento del Comune di Vicenza, vista la particolare importanza storico-artistica dell'Oratorio dei Bocalotti, si valuterà nel corso del 2024 ogni possibile collaborazione e sinergia per la salvaguardia del bene.

Con la Provincia di Vicenza, considerata la disponibilità segnalata per 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 circa mq. 12.000) sarà da concludere tale procedimento.

Per quanto riguarda gli immobili facenti parte dell'eredità Boeche, nel corso del 2024 sarà da definire l'atto di transazione che permette la vendita delle quote di proprietà degli immobili siti in :

- Corso Palladio 7 (appartamento)
- San Silvestro 33 (2 appartamenti e 3 garage)

Nel corso del 2024, nelle more di definire la transazione con gli eredi, si valuterà la fattibilità di procedere con le operazioni propedeutiche per giungere alle dismissioni degli stessi.

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 2024, 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 725/2023, i seguenti elenchi:

- 1) elenco degli investimenti finanziari alla data del 01/01/2024 – allegato A - 4;
- 2) elenco dei beni mobili di interesse storico artistico alla data del 01/01/2024 – allegato A- 4.1;
- 3) elenco delle previsioni affitti per i terreni anno 2024 – allegato A- 4.2;
- 4) elenco dei fabbricati con le previsioni degli affitti per il 2024 – allegato A- 4.3;
- 5) elenco dei terreni diviso per Comune alla data del 01/01/2024 – allegato A - 4.4.