

# IPAB per i Minori di Vicenza

Ambulatorio Pediatrico Principe di Piemonte - O.P. Colonia Alpina Umberto I° - O.P. Ospizio Marino - O.P. Collegio Cordellina  
Unificate con DDRV N° 527 del 24.12. 2013

## RELAZIONE

### E PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2016 (AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE REGIONALE 43/2012 E D.G.R. 780/2013)

La situazione attuale del patrimonio immobiliare dell'IPAB per i Minori di Vicenza, costituito da fabbricati e terreni situati nel comune di Vicenza, non ha subito variazioni rispetto all'anno 2015. I beni, suddivisi tra immobili, mobili e finanziari, vengono riportati nel prospetto – allegato A4 della DGR 780/2013 – Piano di valorizzazione del patrimonio, alla data del 01/01/2016.

Si rammenta, per doverosa informazione, che il patrimonio deriva dalla fusione delle seguenti Opere Pie, aventi finalità statutarie simili e indirizzate a sostegno di minori bisognosi e delle loro famiglie:

1. Opera Pia Collegio Cordellina
2. Opera Pia Ospizi Marini
3. Opera Pia Ambulatorio Pediatrico Principe di Piemonte
4. Opera Pia Colonia Alpina Umberto I°

Notizie, lasciti e finalità dei singoli Enti soppressi sono riportati nell'art. 1 dello Statuto ed è da questi che l'azione dell'IPAB per i Minori di Vicenza trae motivo di continuità.

## FABBRICATI

I fabbricati sono situati nel Comune di Vicenza e sono composti da due palazzine a più piani, in via Durando e in via Casermette, per un totale di n. 20 unità immobiliari. Altre n. 2 unità immobiliari sono inserite nel Condominio "Orto dei Monti", in via Cattaneo, gestito da un amministratore.

Oltre agli appartamenti sopra menzionati e affittati tutti a privati, l'Ente ha dato in locazione l'immobile, di via Calvi, al Comune di Vicenza, adibito ad Asilo Nido.

L'IPAB per i Minori di Vicenza ha acquisito, attraverso la fusione, un ulteriore immobile in c.so SS. Felice e Fortunato in comproprietà al 33.33 % con IPAB di Vicenza. Purtroppo risultano locate solo due unità perché l'immobile necessita di una importante ristrutturazione per poter essere inserito nel mercato. Purtroppo questo edificio si trova in situazione di grave vetustà che richiederebbe un investimento notevole per essere appetibile e la previsione, espressa dal Consiglio di Amministrazione, è indirizzata a favore della vendita qualora venisse presentata una offerta economicamente vantaggiosa.

Di seguito, in dettaglio, i singoli fabbricati:

### Fabbricato di via Casermette

Questo immobile, costruito nel 2007 e acquistato dell'ex Opera Pia Cordellina nel 2008, è stato subito locato al Comando Militare Usa, di stanza a Vicenza, per essere poi riconsegnato nel 2014. Sono stati fatti interventi di sistemazione per poter ricollocare gli appartamenti sul mercato. Attualmente l'immobile si presenta in buone condizioni e tutti i locali sono affittati.

n°	Descrizione	Ubicazione	Destinazione	Valore di bilancio
1	Fabbricato non strumentale	Via Casermette, 33 – Vicenza	Appartamento	62.470,40
2				62.470,40
3				70.280,00
4				70.280,00
5				70.280,00
6				70.280,00
7				70.280,00
8				70.280,00
9			Garage	10.411,20
10				10.411,20
11				11.107,20
12				11.107,20
13				11.107,20
14				11.107,20
15				13.188,80
16				13.188,80
				<b>Totale 638.249,60</b>

#### Fabbricato di via Durando

L'immobile, di proprietà dell'ex Opera Pia Cordellina, è stato scorporato tra fabbricato non strumentale, comprendente n. 11 appartamenti con annesso garage, tutti locati, e fabbricato strumentale che ospita l'attuale sede legale e ufficio dell'IPAB per i Minori: il garage è utilizzato come archivio.

L'edificio si presenta in buone condizioni, grazie alla costante manutenzione ordinaria e straordinaria assicurata nel tempo. Negli anni 2012 e 2013 sono stati posti a norma anche i due ultimi appartamenti.

Adiacente al fabbricato è presente il terreno edificabile di circa mq. 400; su tale terreno non ci sono colture o diritti reali che ne limitano la proprietà. Il C.D.A. intende verificare la possibilità di utilizzare tale area per la costruzione, e quindi l'ampliamento dell'attuale fabbricato, aggiungendo delle unità abitative. Questo consentirebbe un impiego migliore del patrimonio con la conseguente aumento della rendita.

n°	Descrizione	Ubicazione	Destinazione	Valore di bilancio
1	Fabbricato non strumentale	Via Durando, 84 – Vicenza	Appartamento	85.896,00
2				85.896,00
3				85.896,00
4				85.896,00
5				85.896,00
6				85.896,00
7				85.896,00
8				85.896,00
9				85.896,00
10				85.896,00
11				85.896,00
12	Fabbricato strumentale		Sede - Ufficio	64.594,34

13	Fabbricato non strumentale	Via Durando, 84 - Vicenza	Garage	9.787,20			
14				10.603,20			
15				11.419,20			
16				11.419,20			
17				11.419,20			
18				11.419,20			
19				12.233,60			
20				12.233,60			
21				12.233,60			
22				12.233,60			
23				13.049,60			
24				Fabbricato strumentale		Garage	9.813,77

25	Terreno strumentale	Via Durando, 84 – Vicenza	Sede – Uffici	17.179,20
26			Garage	2.609,92
				<b>Totale 1.072.907,20</b>

#### Appartamenti di via Cattaneo presso il Condominio “Orto dei Monti”.

I beni immobili di via Cattaneo provengono dalla proprietà dell'ex Opera Pia Ospizi Marini e sono composti da n. 2 appartamenti con garage suddivisi nei lotti 1 e 2. Il complesso immobiliare è gestito da un amministratore e per l'anno 2015 sono stati approvati lavori e riparazioni straordinarie per la riqualificando dell'edificio.

A seguito della cessata locazione di uno degli appartamenti con la precedente inquilina, l'Ente ha sostenuto spese per poter renderlo appetibile al mercato, visto anche l'ubicazione in zona centralissima, servita e ben collegata alla città.

Attualmente gli appartamenti sono tutti locati.

n°	Descrizione	Ubicazione	Destinazione	Valore di bilancio
1	Fabbricato non strumentale	Via Cattaneo, 73 – Vicenza	Appartamento	118.433,28
2				118.433,28
3			Garage	13.865,04
4				13.865,04
				<b>Totale 263.781,84</b>

#### Fabbricato di via Calvi

Questo fabbricato, acquisito dalla proprietà dell'ex Opera Pia Ambulatorio Principe di Piemonte, è stato costruito nei primi anni settanta e si presenta in discrete condizioni.

L'interrato, per alcuni anni adibito a cucina e lavanderia per l'asilo nido comunale ed ora non più utilizzato, si presenta ora ammalorato e necessita di una radicale sistemazione.

n°	Descrizione	Ubicazione	Destinazione	Valore di bilancio
1	Fabbricato non strumentale	Via Calvi, 41 – Vicenza	Asilo nido	1.214.709,57
2				37.959,60
				<b>Totale 1.252.666,17</b>

#### Fabbricato di c.so SS. Felice e Fortunato

Il fabbricato è di provenienza dall'ex Opera Pia Ambulatorio Principe di Piemonte e in comproprietà con l'IPAB di Vicenza al 33.33 %. Sono presenti molti locali sfitti a causa della necessità di una totale ristrutturazione dell'immobile. Attualmente sono presenti un'attività commerciale e la locazione per un appartamento che assicurano delle entrate per l'Ente. La previsione per l'anno 2016 è di predisporre un'indagine di mercato per la vendita dell'edificio.

n°	Descrizione	Ubicazione	Destinazione	Valore di bilancio
1	Fabbricato non strumentale	c.so SS. Felice e Fortunato	Appartamento	23.253,60
2				40.017,71
3				39.688,27
4				28.195,98
5				26.026,76
6				26.026,76
7				26.026,76
8				19.520,21
9				26.026,76
				<b>Totale 254.782,80</b>

#### TERRENI

I terreni di proprietà dell'IPAB per i Minori sono situati nel Comune di Vicenza e definiti in area edificabile.

Quello di maggior interesse e dimensione proviene dall'ex Opera Pia Cordellina; riguarda un'area in via Monte Zovetto di circa 5.000 mq. inserita nel PP9 - SP, il quale prevede interventi di nuova edificazione ad uso commerciale/residenziale per la zona da affacciare alle contigue aree destinate a verde. Sussiste però una Convenzione con il Comune di Vicenza, sottoscritta nel 2001, ora da rivedere anche alla luce delle mutate esigenze dell'ente e della città.

L'altro terreno è adiacente all'edificio di via Durando.

n°	Descrizione	Ubicazione	Destinazione	Valore di bilancio
1	Terreno non strumentale	Via Durando, 84 – Vicenza	Mq. 400	-
2		Via Monte Zovetto – Vicenza	Mq. 4944	35.747,00
				<b>Totale 35.747,00</b>

## BENI MOBILI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

L'Ente è proprietario di una quadreria, dell'ex Opera Pia Cordellina, il cui valore è stato ripreso dall'inventario redatto nel 2012. È custodita presso il Museo Civico di Palazzo Chiericati.

Il C.D.A. ha offerto la propria disponibilità ad accompagnarsi all'iniziativa dell'IPAB di Vicenza tesa a realizzare una mostra permanente delle Opere d'Arte di proprietà, da offrire alla cittadinanza togliendole così dai magazzini che le ospitano.

n°	Descrizione	Ubicazione	Tipo opera	Valore di bilancio
1	PENTECOSTE di Giambattista Maganza	MUSEO CIVICO	OPERA AD OLIO (cm 166*208) 1570/1630	18.100,00
2	IL GIOVANE A VICENZA di Giambattista Maganza		OPERA AD OLIO (cm 166*208) 1570/1630	18.100,00
3	L'ANDATA A CAVALLO di Marcantonio e Vincenzo Maganza		OPERA AD OLIO (cm 170*238) 1570/1630	18.100,00
4	LA VISITA DELLA VERGINE AD ELISABETTA di Marcantonio Maganza		OPERA AD OLIO (cm 164*214) 1570/1630	18.100,00
5	FLAGELLAZIONE di Girolamo e Marcantonio Maganza		OPERA AD OLIO (cm 172*213) 1570/1630	18.100,00
6	LA RESURREZIONE di Girolamo e Marcantonio Maganza		OPERA AD OLIO (cm 166*204) 1570/1630	18.100,00
7	LA PRESENTAZIONE DI GESU' AL TEMPIO di Girolamo e Marcantonio Maganza		OPERA AD OLIO (cm 160*206) 1570/1630	18.100,00
8	LA CROCEFISSIONE di Girolamo e Marcantonio Maganza		OPERA AD OLIO (cm 163*198) 1570/1630	18.100,00
9	LA DISPUTA DI GESU' CON I DOTTORI di Girolamo e Marcantonio Maganza		OPERA AD OLIO (cm 160*206) 1570/1630	18.100,00
10	OPERAZIONE NELL'ORTO di Girolamo e Marcantonio Maganza		OPERA AD OLIO (cm 171*2011) 1570/1630	18.100,00
11	ADORAZIONE DEI PASTORI di Girolamo e Marcantonio Maganza		OPERA AD OLIO (cm 172*205) 1570/1630	18.100,00
			<b>Totale</b>	<b>199.100,00</b>

## ATTIVITA' FINANZIARIE

L'IPAB per i Minori di Vicenza ha acquisito, attraverso la fusione, attività finanziarie rappresentate da titoli di Stato, BTP, con un rendimento di media al 4,9 % sul valore nominale.

Nel corso dell'anno 2014 i titoli, dell'ex Opera Pia Ambulatorio Principe di Piemonte per un valore nominale di € 30.000,00 sono stati incassati ed utilizzati per lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili di via Casermette, dopo la cessata locazione al Comando militare USA.

n°.	Descrizione	Valore nominale	Valore di bilancio	Scadenza
1	BTP 5,25%	45.000,00	45.000,00	01/08/2017
2	BTP 4,75%	110.000,00	110.000,00	01/08/2023
3	BTP 5,25%	65.000,00	65.000,00	01/11/2029
4	BTP 5%	100.000,00	100.000,00	01/08/2034
5	BTP 4%	40.000,00	40.000,00	01/02/2037
			<b>Totale 360.000,00</b>	

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

1. Elenco dei fabbricati e terreni alla data del 01/01/2016;
2. Elenco dei beni mobili di interesse storico artistico alla data del 01/01/2016;
3. Elenco delle attività finanziarie alla data del 01/01/2016

Vicenza, 29 febbraio 2016