

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 2019 (AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE REGIONALE 43/2012 E D.G.R. 780/2013)

La situazione attuale del patrimonio immobiliare di IPAB per i Minori di Vicenza, costituito da fabbricati e terreni situati nel comune di Vicenza, non ha subito variazioni rispetto all'anno 2018 per quanto concerne la dotazione originaria.

Risulta però necessario contemplare fin dalla presente annualità una cospicua dotazione di beni immobili derivanti dall'eredità D.T., come accettata con beneficio di inventario in data 16.01.2019 (delibera n° 1/2019). Le perizie di stima dei beni, alla data di approvazione del bilancio di previsione 2019, sono in fase di redazione e pertanto, in considerazione della fase necessariamente transitoria, viene introdotta una apposita sezione, in chiusura alla presente relazione.

I beni oggetto della presente relazione, suddivisi tra beni immobili, mobili e finanziari, vengono inoltre riportati nel prospetto –allegato A4 della DGR 780/2013– Piano di valorizzazione del patrimonio, alla data del 01/01/2019.

Si rammenta che il patrimonio originario dell'Ente deriva dalla fusione delle seguenti Opere Pie, aventi finalità statutarie simili e indirizzate al sostegno di minori bisognosi e delle loro famiglie:

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

Le Opere Pie sono state unificate con Determinazione Dirigenziale Regione del Veneto n° 527 del 24 dicembre 2013, con operatività dal 1° gennaio 2014. Nelle descrizioni di seguito riportate si conserva memoria della provenienza dei vari patrimoni.

FABBRICATI

I fabbricati sono situati tutti nel Comune di Vicenza e sono composti da due palazzine a più piani, in via Durando e in via delle Casermette, per un totale di n. 20 unità immobiliari. Ulteriori 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 inoltre in locazione un immobile di via Calvi, adibito ad Asilo Nido, al Comune di Vicenza.

IPAB per i Minori di Vicenza ha inoltre 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 locatate solo due unità perché l'immobile, nel suo complesso, necessita di una importante ristrutturazione per poter essere inserito nel mercato. Questo edificio si trova in situazione di vetustà tale da richiedere un investimento notevole per essere appetibile e l'orientamento, espresso dal Consiglio di Amministrazione, è indirizzato piuttosto verso l'alienazione o verso una valorizzazione quale fabbricato strumentale attraverso una specifica progettazione e azioni di reperimento di risorse, ad oggi in fase iniziale.

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/SETAF per essere poi riconsegnato nel 2014. Sono stati successivamente fatti interventi di manutenzione/sistemazione per poter ricollocare gli appartamenti sul mercato.

Attualmente l'immobile si presenta in buone condizioni e tutti i locali sono affittati. I valori delle unità residenziali, rispetto al prospetto 2018, sono stati adeguati sulla base degli investimenti fatti nell'ultimo triennio

| n° | descrizione | ubicazione | destinazione | valore di bilancio |
|----|-------------|------------|--------------|--------------------|
| 1 | | | appartamento | 68.479,34 |
| 2 | | | appartamento | 68.479,34 |
| 3 | | | appartamento | 76.288,94 |
| 4 | | | appartamento | 76.288,94 |

| | | | | |
|----|----------------------------|--------------------------------------|--------------|-------------------|
| 5 | Fabbricato non strumentale | via delle Casermette - 36100 Vicenza | appartamento | 76.288,94 |
| 6 | | | appartamento | 76.288,94 |
| 7 | | | appartamento | 76.288,94 |
| 8 | | | appartamento | 76.288,94 |
| 9 | | | garage | 10.411,20 |
| 10 | | | garage | 10.411,20 |
| 11 | | | garage | 11.107,20 |
| 12 | | | garage | 11.107,20 |
| 13 | | | garage | 11.107,20 |
| 14 | | | garage | 11.107,20 |
| 15 | | | garage | 13.188,80 |
| 16 | | | garage | 13.188,80 |
| | | | | 686.321,08 |

Come da indicazione del Consiglio di Amministrazione si ritiene di procedere, nel corso del 2019, alla predisposizione delle tabelle millesimali per la gestione del condominio stesso.

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 annessi garage, tutti locati, e "fabbricato strumentale", che ospita l'attuale sede legale e uffici di IPAB per i Minori; il relativo garage è utilizzato come archivio dell'Ente.

L'edificio si presenta in buone condizioni, grazie alla costante manutenzione assicurata nel tempo. Negli anni 2012 e 2013 sono stati posti a norma anche i due ultimi appartamenti e, nel 2017 è stata effettuata la certificazione energetica delle varie unità immobiliari. Nel corso del 2018 sono state redatte e approvate le tabelle millesimali.

Trattasi di un fabbricato di buon pregio e appetibile per finiture, contesto e localizzazione in adiacenza al centro storico e all'interno di una zona ottimamente servita.

Adiacente al fabbricato è presente un terreno edificabile di circa mq. 500, catastalmente distinto; su tale terreno non ci sono colture o diritti reali che ne limitano la proprietà. Il Consiglio di Amministrazione intende verificare sia la possibilità di un utilizzo per finalità sociali (orti sociali e/o didattici), come in parte oggi attualmente avviene, e sia la possibilità di utilizzare tale area per l'ampliamento dell'attuale fabbricato, aggiungendo quindi delle unità abitative. Questo consentirebbe un impiego migliore del patrimonio con il conseguente aumento della rendita. Trattasi di un investimento immobiliare di rilevante impegno che dovrà essere ulteriormente valutato in relazione alla situazione complessiva del mercato immobiliare.

| n° | descrizione | ubicazione | destinazione | valore di bilancio |
|----|----------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|
| 1 | Fabbricato non strumentale | Via G. Durando, 84 - 36100 Vicenza | appartamento | 85.896,00 |
| 2 | | | appartamento | 85.896,00 |
| 3 | | | appartamento | 85.896,00 |
| 4 | | | appartamento | 85.896,00 |
| 5 | | | appartamento | 85.896,00 |
| 6 | | | appartamento | 85.896,00 |
| 7 | | | appartamento | 85.896,00 |
| 8 | | | appartamento | 85.896,00 |
| 9 | | | appartamento | 85.896,00 |
| 10 | | | appartamento | 85.896,00 |
| 11 | | | appartamento | 85.896,00 |
| 12 | | | garage | 9.787,20 |

| | | | | |
|----|----------------------------------|------------------------------------|-----------------|---------------------|
| 13 | | | garage | 10.603,20 |
| 14 | | | garage | 11.419,20 |
| 15 | | | garage | 11.419,20 |
| 16 | | | garage | 11.419,20 |
| 17 | | | garage | 11.419,20 |
| 18 | | | garage | 12.233,60 |
| 19 | | | garage | 12.233,60 |
| 20 | | | garage | 12.233,60 |
| 21 | | | garage | 12.233,60 |
| 22 | | | garage | 13.049,60 |
| 23 | Fabbricato e terreno strumentali | Via G. Durando, 84 - 36100 Vicenza | sede legale | 60.471,3 |
| 24 | | | garage/archivio | 9.187,35 |
| 25 | | | quota terreno | 17.179,20 |
| 26 | | | quota terreno | 2.609,92 |
| | | | | 1.162.354,97 |

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; trattasi di n. 2 appartamenti con garage. Il complesso immobiliare è gestito da un amministratore e, nell'anno 2015, sono stati eseguiti lavori e riparazioni straordinarie per la riqualificando dell'edificio.

L'immobile è ben appetibile al mercato, visto anche l'ubicazione in zona centrale, servita e ben collegata alla città. Attualmente gli appartamenti sono entrambi locati. Si segnala una significativa incidenza delle spese condominiali per la parte proprietaria.

| n° | descrizione | ubicazione | destinazione | Valore di bilancio |
|----|----------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------|
| 1 | Fabbricato non strumentale | via C. Cattaneo, 73 - 36100 Vicenza | appartamento | 121.213,95 |
| 2 | | | appartamento | 118.433,28 |
| 3 | | | garage | 13.865,04 |
| 4 | | | garage | 13.865,04 |
| | | | | 266.580,51 |

Fabbricato di via Calvi

Questo fabbricato, acquisito dalla proprietà dell'ex Opera Pia Ambulatorio Principe di Piemonte, è stato costruito nei primi anni settanta del Novecento e si presenta in discrete condizioni. Fa parte delle urbanizzazioni primarie del quartiere di San Pio X, realizzato quale PEEP dal Comune di Vicenza. Attualmente la destinazione dell'immobile è quale sede di Asilo Nido, mediante una locazione al Comune di Vicenza.

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

| n° | descrizione | ubicazione | destinazione | Valore di bilancio |
|----|----------------------------|------------------------------|--------------|---------------------|
| 1 | Fabbricato non strumentale | via Calvi, 41- 36100 Vicenza | asilo nido | 1.214.709,57 |
| 2 | | | asilo nido | 37.959,60 |
| | | | | 1.252.666,17 |

Fabbricato di c.so SS. Felice e Fortunato

Il fabbricato è di provenienza dall'ex Opera Pia Ambulatorio Principe di Piemonte ed è in comproprietà

con IPAB di Vicenza al 33.33 % (quote indivise). 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 solo appartamento, che assicurano delle entrate per l'Ente. La previsione per l'anno 2019, come indicato dal Consiglio di Amministrazione, è di predisporre un progetto di utilizzo per finalità statutarie, previo accordo con IPAB di Vicenza e attivando idonee azioni di "fundcrowding territoriale".

| n° | descrizione | ubicazione | destinazione | valore di bilancio |
|----|----------------------------|--|--------------|--------------------|
| 1 | Fabbricato non strumentale | Corso SS. Felice e Fortunato - 36100 Vicenza | appartamento | 23.253,60 |
| 2 | | | appartamento | 40.017,71 |
| 3 | | | appartamento | 39.688,27 |
| 4 | | | appartamento | 28.195,98 |
| 5 | | | appartamento | 26.026,76 |
| 6 | | | appartamento | 26.026,76 |
| 7 | | | appartamento | 26.026,76 |
| 8 | | | appartamento | 19.520,21 |
| 9 | | | appartamento | 26.026,76 |
| | | | | 254.782,80 |

TERRENI

I due terreni di proprietà di IPAB per i Minori sono situati tutti nel Comune di Vicenza ed entrambi definiti dal vigente strumento urbanistico quali aree edificabili.

Quello di maggior interesse e dimensione proviene dall'ex Opera Pia Cordellina; trattasi di un'area in via Monte Zovetto/via divisione Julia, di circa 5.000 mq. inserita nel PP9 - area SP; lo strumento urbanistico, attuabile per comparti, prevede interventi di nuova edificazione per un edificio ad uso collettivo (convitto studentesco, museo, attività culturali); il Piano Particolareggiato 9, ad oggi, risulta scaduto nella sua validità ed attuabilità e il futuro dell'area non risulta ora definibile in un'ottica di programmazione di investimenti. Sussiste ancora oggi una convenzione con il Comune di Vicenza, sottoscritta nel 2001, certamente da rivedersi anche alla luce delle mutate esigenze dell'Ente e della città.

Il terreno, in ottica di valorizzazione temporanea e con lo scopo di mantenere ordinata la proprietà, è stato locato ad uso agricolo, nel corso del 2018, con effetti sull'annualità 2019.

L'altro terreno è invece adiacente all'edificio residenziale di via Durando, come sopra già descritto.

| n° | descrizione | ubicazione | Superficie mq | valore di bilancio |
|----|-------------------------|-------------------|---------------|--------------------|
| 1 | Terreni non strumentali | via Monte Zovetto | 4944 | 35.747,00 |
| 2 | | via Durando | 400 | 612,56 |
| | | | | 36.359,56 |

BENI MOBILI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

L'Ente è proprietario di una quadreria, proveniente dall'ex Opera Pia Cordellina, il cui valore è stato ripreso dall'inventario redatto nel 2012. La "quadreria Maganza" è attualmente custodita presso il Museo Civico di Palazzo Chiericati. Il Consiglio di Amministrazione ha offerto la propria disponibilità ad accompagnarsi all'iniziativa di IPAB Vicenza tesa a realizzare una mostra permanente delle opere d'arte di proprietà, da offrire alla cittadinanza, riscontrando piena adesione da parte della Presidenza di IPAB Vicenza. Il Consiglio di Amministrazione ha indicato quindi anche per il 2019 le più opportune azioni di valorizzazione, anche in chiave promozionale per l'Ente.

| n° | titolo | ubicazione | Tipo di opera | Valore di bilancio |
|----|-------------|------------|----------------|--------------------|
| 1 | Pentecoste, | Museo | Opera ad olio, | 18.100,00 |

| | | | | |
|----|--|-----------------|--|-------------------|
| | di Giambattista Maganza | Civico | cm. 166 x 208 1570/1630 | |
| 2 | Il giovine a Vicenza, di Giambattista Maganza | Museo Civico | Opera ad olio, cm. 166 x 208 1570/1630 | 18.100,00 |
| 3 | L'andata a cavallo, di Marcantonio e Vincenzo Maganza | Museo Civico | Opera ad olio, cm. 170 x 238 1570/1630 | 18.100,00 |
| 4 | La visita della Vergine ad Elisabetta, di Marcantonio Maganza | Museo Civico | Opera ad olio, cm. 164 x 214 1570/1630 | 18.100,00 |
| 5 | Flagellazione, di Girolamo e Marcantonio Maganza | Museo Civico | Opera ad olio, cm. 172 x 213 1570/1630 | 18.100,00 |
| 6 | Resurrezione, di Girolamo e Marcantonio Maganza | Museo Civico | Opera ad olio, cm. 166 x 204 1570/1630 | 18.100,00 |
| 7 | Presentazione di Gesù al Tempio, di Girolamo e Marcantonio Maganza | Museo Civico | Opera ad olio, cm. 160 x 206 1570/1630 | 18.100,00 |
| 8 | Crocifissione, di Girolamo e Marcantonio Maganza | Museo Civico | Opera ad olio, cm. 163 x 198 1570/1630 | 18.100,00 |
| 9 | La disputa di Gesù con i dottori, di Girolamo e Marcantonio Maganza | Museo Civico | Opera ad olio, cm. 160 x 206 1570/1630 | 18.100,00 |
| 10 | Orazione nell'orto, di Girolamo e Marcantonio Maganza | Museo Civico | Opera ad olio, cm. 171 x 201 1570/1630 | 18.100,00 |
| 11 | Adorazione dei pastori, di Girolamo e Marcantonio Maganza | Museo Civico | Opera ad olio, cm. 172 x 205 1570/1630 | 18.100,00 |
| | | | | 199.100,00 |

ATTIVITA' FINANZIARIE

IPAB per i Minori di Vicenza ha acquisito, attraverso la fusione, attività finanziarie rappresentate da titoli di Stato, BTP, secondo la tabella seguente.

| n° | descrizione | valore nominale | valore di bilancio | scadenza |
|----|-------------|-----------------|--------------------|------------|
| 1 | BTP 2,05 | 40.000,00 | 40.000,00 | 01/08/2027 |
| 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 5,00% | 100.000,00 | 100.000,00 | 01/08/2034 |
| 5 | BTP 4,00% | 40.000,00 | 40.000,00 | 01/02/2037 |
| | | 355.000,00 | 355.000,00 | |

EREDITA' D.T.

Il patrimonio immobiliare dell'eredità D.T. È costituito da terreni e fabbricati, tutti collocati nel Comune di Vicenza. In questa fase necessariamente transitoria, nella quale l'eredità è formalmente accettata ma nella quale sono in corso le procedure di stima, si riportano le informazioni disponibili, con anche le indicazioni per le possibili azioni di valorizzazione:

| n° | Descrizione catastale | descrizione | Uso/ locazione | Valore di bilancio | note |
|---|--|--------------|-------------------|-----------------------|---|
| Immobile in viale della Pace 90, angolo via Ferreri. Intero immobile, PT e due piani superiori | | | | | |
| 1 | Foglio 9, mappale 825, sub 1 C1, classe 12, consistenza mq 37, sup. catastale 44 mq, rendita 766,77 | negozio | locato | | Rosticceria |
| 2 | Foglio 9, mappale 825, sub 2 C1, classe 12, consistenza mq 31, sup. catastale 37 mq, rendita 642,01 | negozio | Sfitto | | Da locare per ampliamento rosticceria. Non agibile |
| 3 | Foglio 9, mappale 825, sub 3 C1, classe 12, consistenza mq 73, sup. catastale 86 mq, rendita 1511,82 | negozio | locato | | Bar |
| 4 | Foglio 9, mappale 825, sub 4 A3 classe 6, consistenza vani 6, sup. catastale 109 mq, rendita 557,77 | appartamento | sfitto | | Necessità di interventi straordinari |
| 5 | Foglio 9, mappale 825, sub 5 A3 classe 6, consistenza vani 6, sup. catastale 95 mq, rendita 557,77 | appartamento | sfitto | | Necessità di interventi straordinari |
| 6 | Foglio 9, mappale 825, sub 6 A3 classe 6, consistenza vani 6, sup. catastale 108 mq, rendita 557,77 | appartamento | sfitto | | Necessità di interventi straordinari |
| 7 | Foglio 9, mappale 825, sub 7 A3 classe 6, consistenza vani 6, sup. catastale 95 mq, rendita 557,77 | appartamento | locato | | |
| Immobile in via dei Cairolì. Appartamento al 4° piano con ascensore e garage al piano terra. | | | | | |
| 8 | Foglio 46, mappale 444, sub 43 C6 classe 6, consistenza 18 mq, sup. catastale 18 mq, rendita 87,38 | garage | sfitto | | Idoneo alla locazione immediata |
| 9 | Foglio 46, mappale 444, sub 59 A2 classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale 89 mq, rendita 632,66 | appartamento | sfitto | | Idoneo alla locazione immediata |
| Compendio di via Pittarini e via Ferreri | | | | | |
| 10 | Foglio 9, mappale 2197, sub 2 A3 classe 1, consistenza vani 7,5, sup. catastale 192 mq, rendita 298,25 | appartamento | sfitto | | Rustico non abitabile, inserito in una più ampia proprietà |
| 11 | Foglio 9, mappale 2197, sub 3 C6 classe 1, consistenza 190 mq, sup. catastale 2018 mq, rendita 412,13 | garage | sfitto | | Porzione del rustico, non utilizzabile |
| 12 | Foglio 9, mappale 1149, prato di classe 2, 00,00,86, RD 0,24 | terreno | sfitto | | Parte del compendio. Da correggere l'intestazione catastale. |
| 13 | Foglio 9, mappale 137, seminativo arboreo di classe 2, 00,09,31, RD 4,33 | terreno | sfitto | | Parte del compendio |
| 14 | Foglio 9, mappale 2195, seminativo arboreo di classe 2, 00,21,16, RD 9,84 | terreno | sfitto | | Parte del compendio |

Costituiscono parte della presente relazione, in conformità all'allegato A4 della DGR 780/2013, i seguenti elenchi (allegato A4):

1. Elenco dei fabbricati e terreni alla data del 01/01/2019;
2. Elenco dei beni mobili di interesse storico artistico alla data del 01/01/2019;
3. Elenco delle attività finanziarie alla data del 01/01/2019.

Vicenza 04 febbraio 2019

Il Segretario-Direttore
dott. Marco G. Bonafede