

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 2024 (AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE REGIONALE 43/2012 E D.G.R. 725/2023)

STATO PATRIMONIALE AL 01.01.2024

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 alla situazione del 2023.

I beni oggetto della presente relazione, suddivisi tra beni immobili, mobili e finanziari, vengono inoltre riportati nel prospetto –allegato A4 della DGR 725/2023– Piano di valorizzazione del patrimonio, alla data del 01.01.2024.

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, con anche le provenienze “da eredità DT”.

FABBRICATI

I fabbricati interamente di proprietà di IPAB per i Minori sono tutti situati nel Comune di Vicenza e sono composti da tre palazzine a più piani, in via Durando, in viale della Pace/via Ferreri e in via delle Casermette, per un totale di n. 24 unità immobiliari e 3 locali commerciali. Ulteriori n. 2 unità immobiliari sono inserite nel condominio “Orto dei Monti”, in via Cattaneo, gestito da un amministratore e un ulteriore appartamento è inserito nel condominio “Ai Pini”, in via dei Cairoli, anch'esso gestito da un amministratore.

Oltre agli appartamenti (in numero di 27 e 3 negozi) sopra menzionati -e locati tutti a privati- l'Ente ha concesso inoltre in locazione un immobile in via Calvi (quartiere di San Pio X), 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 locate 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 non avviata.

Di seguito, in dettaglio, i singoli fabbricati.

Fabbricato di via delle 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 tutte le unità immobiliari sono locate. Nel 2022 è stato effettuato il completo rifacimento dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria, con installazione di pannelli solari e accesso ai benefici fiscali previsti per la specifica categoria di opere.

I valori delle unità residenziali, rispetto al prospetto 2019, sono stati adeguati sulla base degli investimenti fatti nell'ultimo triennio

n°	descrizione	ubicazione	destinazione	valore di bilancio
1	Fabbricato non strumentale	via delle Casermette - 36100 Vicenza	appartamento	68.479,34
2			appartamento	68.479,34
3			appartamento	76.288,94
4			appartamento	76.288,94
5			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, nel corso del 2020 sono state redatte e approvate le tabelle millesimali per la gestione del condominio, entrate a regime per le spese condominiali dell'anno 2021.

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 ed 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 in atto 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) 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			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	Fabbricato non strumentale	Via G. Durando, 84 - 36100 Vicenza	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 riqualificazione 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, di ottima metratura, 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. Nel corso dell'anno 2019 è stato installato un nuovo corrimano sulla scala di ingresso principale, come richiesto dal Comune di

Vicenza.

Nel corso del 2022 sono stati effettuati rilevanti investimenti per una manutenzione di carattere straordinario al coperto dell'edificio, con anche miglioramento della classe energetica. I lavori si sono conclusi nel corso del 2022, con un quadro di spesa che ammonta a complessivi 165.000,00 euro, oltre alle spese tecniche.

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 il triennio 2024 – 2026 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

Fabbricato di viale della Pace, angolo via Ferreri

Il fabbricato di viale della Pace, angolo via Ferreri, proviene dall'eredità "DT" e risulta edificato negli anni '60; pur sano nelle parti strutturali, presenta scarsa manutenzione ed è privo di qualsiasi elemento di pregio. La palazzina, fronte strada, presenta al piano terra tre unità commerciali e ai piani quattro appartamenti, due per piano, di dimensioni medio grandi. Gli appartamenti sono privi di garage e, stante le condizioni, possono essere locati solo a canoni particolarmente bassi.

All'accettazione dell'eredità risultavano locati, con contratti scaduti o non regolari, solo due unità commerciali e un appartamento. Si è proceduto alla certificazione degli impianti e alla redazione dei certificati energetici. Il fabbricato non ha amministratore e vi provvedono direttamente gli Uffici dell'Ente.

Si è raggiunta, nel corso dell'anno 2019, la piena locazione di tutte le unità, provvedendo ad unire in forma di locazione due delle unità a destinazione commerciale, site sul fronte strada, anche per accogliere le necessità operative dell'attività commerciale insediate.

n°	descrizione	ubicazione	destinazione	valore di bilancio
1	Fabbricato	Viale della Pace, angolo via Zaccaria	negozio (rosticceria)	32.828,00
2			negozio (rosticceria)	27.504,00
3			negozio (bar)	64.767,00
4			appartamento	70.280,00

5	non strumentale	Ferreri - 36100 Vicenza	appartamento	70.280,00
6			appartamento	70.280,00
7			appartamento	70.280,00
				406.219,00

Appartamento di via dei Cairoli presso il Condominio "Ai Pini".

I beni immobili di via dei Cairoli, provenienti dall'eredità "DT", sono costituiti da un appartamento e da un garage. Il fabbricato è di pregio, ben mantenuto, in zona centrale e ben servita. L'unità immobiliare è in più che buono stato di conservazione. Si è provveduto alla redazione del certificato energetico e delle certificazioni degli impianti, nonché alla locazione dell'immobile. Le spese di amministrazione sono adeguate alla redditività del bene.

n°	descrizione	ubicazione	destinazione	Valore di bilancio
1	Fabbricato non strumentale	via dei Cairoli - 36100 Vicenza	appartamento	79.716,00
2			garage	11.010,00
				90.726,00

TERRENI

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

Terreni in via Monte Zovetto e in via Durando

Una prima area, di sicuro interesse urbanistico, proviene dall'ex Opera Pia Cordellina; trattasi di una vasta 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 qui 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, nel corso del 2018, ad uso agricolo.

Un altro terreno è invece adiacente all'edificio residenziale di via Durando, come sopra già descritto; si intende utilizzarlo per attività caratteristica.

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

Compendio di terreni e fabbricati tra via Pittarini e via Ferreri

Il compendio di via Pittarini, proveniente dall'eredità "DT", è costituito da diversi mappali di terreno. Trattasi di un'ampia superficie, edificabile per lo strumento urbanistico vigente, compresa tra il limite dell'edificato sud del quartiere di San Pio X a Vicenza e la linea ferroviaria Milano-Venezia.

Su di un mappale insiste un vecchio fabbricato che, ancorché se catastalmente identificato, presenta caratteristiche di rudere.

Il compendio è stato oggetto di una perizia di stima giurata, tesa a definire il valore complessivo a mercato attuale, alla luce della potenzialità edificatoria e considerando il rudere quale struttura da demolirsi e, quindi, a solo valore del terreno su cui insiste.

I mappali (foglio 9, mappali 2197, 137, 2195, 1149) vengono qui inseriti quale unico compendio,

rimandando alla richiamata perizia per ogni migliore descrizione dello stato dei luoghi e dei criteri e valutazioni di stima. Si evidenzia che il mappale 1149 presenta un'indeterminatezza sulla titolarità esclusiva, derivante da precedenti mancate trascrizioni catastali a cui si cercherà di provvedere attraverso apposita ricerca storica. La superficie non definita è peraltro trascurabile (circa 60 mq). Il valore complessivo qui assunto è assegnato dalla perizia di stima (1.750.000,00 euro), opportunamente decurtato dell'incertezza sul mappale 1149, sopra esposta. In attuazione della delibera n° 12 del 31.10.2019 è in corso la procedura di alienazione.

Si evidenzia, come comunicato al Consiglio di Amministrazione nella seduta del 21.12.2020, che il terreno è interessato da una procedura di esproprio, per una parte minimale, a cura del Consorzio Iricav Due, incaricato della realizzazione della linea ferroviaria AVAC Verona-Padova.

Il compendio richiede modeste spese annue di mantenimento (pulizia e sfalcio, manutenzione delle alberature).

n°	descrizione	ubicazione	Superficie mq	valore di bilancio
1	Terreni e fabbricati non strumentali	via Pittarini – via Ferreri	5282 (salva più esatte determinazione strumentale)	1.703.282,00
				1.703.282,00

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 (verbale di consegna datato 11.11.1987). 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. Ampia bibliografia è disponibile nel testo "*Carlo Cordellina, collezionista e benefattore*", ed. Neri Pozza.

n°	titolo	deposito	Tipo di opera	Valore di bilancio
1	Pentecoste, di Giambattista Maganza il Giovine e Vincenzo	Museo Civico	Opera ad olio, cm. 166 x 208 1570/1630	18.100,00
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 al calvario, 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	18.100,00

			1570/1630	
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, aggiornata al progressivo quadro di investimenti. Si evidenzia il credito di 80.000,00 euro, verso un privato, derivante dall'eredità "DT", con tasso netto 4% e per il quale sono in corso opportune valutazioni.

n°	descrizione	valore nominale	valore di bilancio	scadenza
1	BTP 2,05	40.000,00	40.000,00	01/08/2027
2	BTP 4,00%	300.000,00	300.000,00	01/01/2054
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
6	Credito a privato (4%)	80.000,00	80.000,00	-
		625.000,00	625.000,00	

Costituiscono parte della presente relazione, in conformità all'allegato A4 della DGR 725/2023, i seguenti elenchi presenti nella relazione, oltre allo stesso allegato A4:

1. Elenco dei fabbricati e terreni alla data del 01/01/2024;
2. Elenco dei beni mobili di interesse storico artistico alla data del 01/01/2024;
3. Elenco delle attività finanziarie alla data del 01/01/2024.

Vicenza, data della firma digitale

Il Presidente
Gian Pietro Santinon