

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 2018 (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 2017.

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 01/01/2018.

Si rammenta che il patrimonio 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 l'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 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 azioni di reperimento di risorse, ad oggi non avviate.

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 2017, 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

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 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.

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) 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	64.594,34
24			garage/archivio	9.813,77
25			quota terreno	17.179,20
26			quota terreno	2.609,92
				1.072.907,20

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.

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 appartamento che assicurano delle entrate per l'Ente. La previsione per l'anno 2018 è di predisporre un'indagine di mercato per la vendita dell'edificio o di 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 e 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 PP9, 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.

Sono in corso contatti per la locazione, ad uso agricolo, dell'area.

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 2018 le più opportune opere di valorizzazione, anche in chiave promozionale per l'Ente.

n°	titolo	ubicazione	Tipo di opera	Valore di bilancio
1	Pentecoste, di Giambattista Maganza	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	18.100,00

			1570/1630	
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.

Nel corso del 2017 sono scaduti titoli per 45.000,00 euro, immediatamente reinvestiti in strumenti finanziari garantiti dallo Stato, seppur con diversa cedola, per un importo di 40.000,00, stante la disponibilità de prodotto stesso.

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	

Costituiscono allegati alla 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 01/01/2018;
2. Elenco dei beni mobili di interesse storico artistico alla data del 01/01/2018;
3. Elenco delle attività finanziarie alla data del 01/01/2018.

Il Segretario-Direttore
dott. Marco G. Bonafede

Vicenza 06 febbraio 2017