

RELAZIONE SUL PATRIMONIO – BILANCIO 2023

PREMESSA

La presente relazione è stata redatta nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 23 novembre 2012, n. 43, dalla DGR n. 780 del 21 maggio 2013 art. 7 e dal regolamento di contabilità interno dell'Ente (approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 43 del 14/11/2018) e tiene conto delle linee strategiche di sviluppo dell'Ipab, definite dal Consiglio di Amministrazione nella fase istruttoria alla redazione del bilancio economico annuale di previsione.

Alcune considerazioni sono espresse nell'apposito capoverso della relazione annuale al bilancio, mentre nel complesso si riconferma quanto già indicato nella relazione sul patrimonio – bilancio 2022.

L'Allegato A4 – Piano di valorizzazione - per comodità, è stato suddiviso per categorie:

- Terreni
- Fabbricati strumentali
- Fabbricati non strumentali
- Beni mobili di interesse storico e artistico
- Investimenti finanziari

TERRENI E FONDI RUSTICI

La valorizzazione dei terreni è stata effettuata con il seguente criterio:

- Per i terreni su cui insistono i fabbricati strumentali il valore è pari al 20% del valore catastale rivalutato dei fabbricati stessi;
- Per le aree fabbricabili il valore indicato è quello venale/di perizia;
- Per tutti gli altri terreni il valore è determinato dal criterio del reddito dominicale rivalutato.

I terreni derivanti dall'eredità Volpato Alba sono stati inseriti nel consuntivo 2017. Il valore complessivo iscritto a Bilancio (ad incremento del valore dei terreni non strumentali) è di complessivi € 888.917,28. L'eredità, al netto degli oneri accessori collegati (spese notarili, imposta di successione, ecc.), ha costituito una donazione pari ad € 859.326,00 (valore CTU).

I fondi agrari sono tutti attualmente concessi in locazione.

FABBRICATI STRUMENTALI

La valorizzazione dei fabbricati strumentali è stata effettuata con il seguente criterio:

- per la residenza Melograno, come indicato anche nella relazione del direttore, è stato applicato il criterio di valutazione del costo di acquisto o costruzione maggiorato dei costi accessori. Per questo fabbricato di recente costruzione infatti, entrato in funzione a novembre 2008, i costi erano ben documentati e indubbi. Il valore attribuito in inventario è pari ad € 7.882.377,70. Tale costo di costruzione (incrementato di € 10.114,54 per lavori), come indicato nel piano di valorizzazione, è ridotto del valore residuo pari ad € 2.992.867,70 del contributo a fondo perduto erogato dalla Regione Veneto per originari

€ 4.906.340,54 e delle quote di ammortamento al 31/12/2021 di € 3.115.056,38). Quindi il valore reale al 31/12/2021 è pari ad € 1.784.568,16.

Il valore del relativo terreno, come già indicato precedentemente, è stato calcolato invece come 20% sul valore catastale rivalutato (€ 5.217.030,00), come previsto dalla DGR 780/2013 ed è pari ad € 1.043.406,00.

- per gli altri fabbricati strumentali invece, come previsto dalla norma regionale e come indicato anche nella relazione del direttore, si è adottato il criterio del valore catastale rivalutato.

Per quanto concerne la nuova residenza Gelsomino come noto si sono riscontrati numerosi vizi, il costo stimato per la sistemazione è pari ad € 357.000, di cui € 87.492,00 già spesi in quanto opere indispensabili ai fini del rilascio definitivo del C.P.I. da parte dei V.V.F e del certificato di agibilità (ad oggi rilasciati).

A fronte di tali vizi, è stato sospeso il pagamento a saldo a favore dell'ATI (Brunelli e Caldana), inoltre visto il rifiuto da parte di Caldana alla sottoscrizione dell'atto di cessione dei beni immobili in permuta e considerato che l'ammontare dei vizi è superiore al saldo, si è sospeso anche il trasferimento degli immobili (peraltro non più sollecitato dall'ATI). La questione è seguita dall'Avv. Spagnolo che, visto il silenzio da parte delle ditte, consiglia di procedere con un ATP, ciò consentirà (ad accertamento concluso) di porre rimedio ai vizi e in caso di esito favorevole procedere alla riduzione del corrispettivo.

Tra le opere di adeguamento antincendio (non direttamente collegate alla residenza Gelsomino), si sta procedendo (gara in corso) con la realizzazione del nuovo centro di gestione emergenza. L'opera ha un costo (a base d'asta) di € 113.000,00 e si rende necessario ai fini della prevenzione antincendio dell'intero complesso.

In corso di progettazione (da appaltare nell'anno in corso) vi è anche l'ampliamento della cabina di trasformazione il cui costo presunto (progetto in esecuzione) è di circa € 300.000,00.

E' stata eseguita la sanificazione delle condotte auraliche della residenza Melograno pari ad € 40.496,50.

E' stato rilasciato il permesso a costruire per la demolizione della Residenza Ortensia e per la realizzazione dell'area a parcheggio (opere correlate alla costruzione della nuova residenza Gelsomino). Il costo presunto dell'opera (progetto ancora da eseguire ed affidare) è stimato in circa € 600.000,00.

Pe quanto concerne la Residenza Quercia è stata eseguita la verifica di vulnerabilità sismica e avviata la progettazione di miglioramento sismico. Tali interventi sono finanziati dal contributo Regionale (Contributo DGRV n. 1495/2021 € 800.000,00).

FABBRICATI NON STRUMENTALI

La valorizzazione dei fabbricati non strumentali è stata effettuata con il seguente criterio:

- per i fabbricati non strumentali di interesse storico e artistico, come previsto dalla norma regionale, si è adottato il criterio del valore catastale rivalutato (ridotto del 50%);
- per gli altri fabbricati non strumentali il criterio adottato è il criterio del valore catastale rivalutato.

Come indicato nel piano di valorizzazione, alcuni fabbricati non strumentali sono in fase di alienazione e il corrispondente realizzo sarà destinato alla ristrutturazione del patrimonio strumentale.

Gli altri fabbricati non strumentali sono quasi tutti attualmente in locazione mentre per quelli sfitti si sta cercando l'adeguata messa a reddito, salvo ovviamente per quelli in fase di alienazione a favore della valorizzazione degli immobili oggetto dei servizi principali.

Quest'anno sono previste le seguenti opere (finanziate con le alienazioni):

- ripassatura completa della copertura della barchessa di Villa Tessier e copertura della trattoria (il costo stimato dell'opera è di € 70.000,00): a breve dovrebbe arrivare l'autorizzazione della sovrintendenza (trattasi infatti di immobile vincolato);
- sostituzione degli scuri del fabbricato di via dei Pensieri, il costo stimato è pari ad € 43.000,00;
- sostituzione e riparazione scuri villa Donadoni, il costo stimato è di € 25.000,00;
- sostituzioni scuri piano terra villa Tessier costo stimato € 4.000,00;
- sostituzione scuri appartamenti via Giudecca, costo stimato € 8.000,00;
- ripassatura copertura ex legnaia € 14.640,00 (lavoro eseguito).

Quest'anno bisognerà inoltre affidare il progetto e la ristrutturazione dell'abitazione singola della barchessa di villa Tessier, restituita dall'inquilino (ex limonaia) – costo stimato € 70.000,00.

Nel corso dell'anno si stanno sostituendo le caldaie (ormai vecchi e non più riparabili) a servizio degli appartamenti: si prevede la sostituzione di cinque caldaie per un costo complessivo stimato in € 12.500,00.

BENI MOBILI STORICI E ARTISTICI

Si tratta di otto quadri, sette dei quali situati nella palazzina direzione e uno nella chiesa.

Il valore indicato è un valore di stima successivo al restauro avvenuto a cura di Vanni Tiozzo & C. di Mira (Ve).

INVESTIMENTI FINANZIARI

Attualmente non sono in essere investimenti finanziari.

Alla presente relazione viene allegato il piano di valorizzazione del patrimonio, in conformità all'allegato A4 della DGR 780/2013.

Mirano, _____

Il Direttore Generale

Dott. Antonio Rizzato
