

RELAZIONE SUL PATRIMONIO – BILANCIO 2017

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. 82 del 11/12/2013 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 2016.

L'Allegato A4, 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 fondi agrari sono tutti attualmente concessi in locazione.

FABBRICATI STRUMENTALI

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

- per il residence Arcobaleno, 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, come indicato nel piano di valorizzazione, è ridotto del valore residuo pari ad € 3.876.009,03 del contributo a fondo perduto erogato dalla Regione Veneto per originari € 4.906.340,54 e delle quote di ammortamento al 31/12/2015 di € 1.694.711,20). Quindi il valore reale in ammortamento al 31/12/2015 è pari ad € 2.311.657,47.

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.

Con Delibera n. 38 del 19.12.2012 è stato approvato lo studio di fattibilità/progetto preliminare per il realizzo del nuovo residence che prevede n. 90 posti letto, i quali permetteranno una migliore redistribuzione degli attuali. La volumetria utilizzata, al momento attuale e fatto salve diverse future valutazioni, prevede, una volta completata la nuova costruzione, l'abbattimento del residence Ortensia e della palazzina ex ufficio tecnico e assistenti sociali.

A seguito di gara ad evidenza pubblica, con Delibera n.59 del 25.09.2015 si provvedeva ad aggiudicare i lavori all'ATI composta dalla Ditta Brunelli di Verona (capo mandataria) ed altri; in data 23.10.2015 si è stipulato il relativo contratto di appalto. I lavori sono iniziati nel maggio del 2016 e se ne prevede la conclusione entro il 2017.

Si è previsto che il nuovo residence valutato in € 6.250.000,00 oltre alla nuova portineria (€ 300.000,00), saranno in funzione dal 2018: si è pertanto calcolata la relativa quota di ammortamento nel Bilancio triennale (Allegato A3) e nel Piano degli investimenti triennale (Allegato B). In quest'ultimo allegato si vede infatti l'importo complessivo di € 6.550.000,00 sui Fabbricati dal 2018 mentre le immobilizzazioni in corso e acconti, riferite alle medesime voci, si sono calcolate in € 6.000.000,00 valutando di saldare € 550.000,00 nel corso del 2018.

Successivamente a tale operazione è prevista la ristrutturazione degli altri fabbricati strumentali al fine, non solo di un adeguamento normativo-funzionale, ma soprattutto al fine di una sempre maggiore valorizzazione del patrimonio e di una adeguata concorrenzialità dell'Ente nel mercato attuale.

Parallelamente, nel 2016 si è prevista e finanziata la ristrutturazione dello stabile da adibire a nuovo ingresso sulla via Zinelli all'Ente, reception, ufficio ospiti ed assistenti sociali. Il cantiere si attiverà nel 2017.

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.

Per quanto riguarda due immobili situati in pieno centro storico di Mirano, ex Cinema Impero (Via Paolo Errera) e fabbricato in via XX Settembre 52-54 (ex Garbin), gli stessi risultano il primo inagibile ed il secondo inutilizzabile per vetustà.

Per l'immobile ex cinema Impero, è stata inoltrata la richiesta di autorizzazione alla Regione Veneto, per la parziale cessione (di cubatura) in conto lavori, mentre per l'edificio ex Garbin è in fase di elaborazione uno studio di fattibilità.

E' in corso una perizia complessiva di tutto il patrimonio immobiliare dell'Ente, che dal 2017 consentirà la pianificazione delle eventuali dismissioni a favore della valorizzazione degli immobili oggetto dei servizi principali.

BENI MOBILI STORICI E ARTISTICI

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

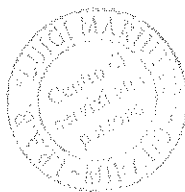
Il valore indicato è un valore di stima successivo al restauro avvenuto a cura di Vanni Tiozzo & C. di Mira (Ve).

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, 20 DIC. 2016



Il Direttore
Dott. Franco Iurlaro