

ALL. 5)

RELAZIONE SUL PATRIMONIO – BILANCIO 2020

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 2018.

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 il residence 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 € 3.434.438,36 del contributo a fondo perduto erogato dalla Regione Veneto per originari € 4.906.340,54 e delle quote di ammortamento al 31/12/2018 di € 2.404.732,07). Quindi il valore reale al 31/12/2018 è pari ad € 2.053.321,81.

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 della Residenza Ortensia, mentre la palazzina ex ufficio tecnico e assistenti sociali è già stata demolita nel 2017.

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, ed i lavori risultano conclusi in data 24 maggio 2019 con verbale del 06 giugno 2019 e sono in fase di collaudo amministrativo, prevedibile entro l'inizio del 2020.

Si è previsto che la nuova reception (€ 481.667,40), di cui al capoverso che segue, e la nuova residenza Gelsomino valutata in € 6.250.000,00, entreranno gradualmente in funzione dal 2020/2021: si sono pertanto calcolate le relative quote di ammortamento nel Bilancio triennale (Allegato A3) e nel Piano degli investimenti triennale (Allegato B). In quest'ultimo allegato si vede infatti sui Fabbricati dal 2020 l'importo di € 481.667,40 relativo alla nuova reception (stimata in ammortamento dal 01.01.2020), mentre l'importo di € 6.250.000,00 è relativo alla nuova Residenza Gelsomino (stimata in ammortamento dal 01.01.2021). Le immobilizzazioni in corso e acconti, riferite alle medesime voci, si chiudono nei corrispondenti esercizi di entrata in funzione.

Nello specifico, nel 2019 ad esempio sono iniziati i lavori e gli incarichi professionali per la ristrutturazione dello stabile da adibire a nuovo ingresso sulla via Zinelli all'Ente, reception, ufficio ospiti ed assistenti sociali. Il cantiere iniziato nel novembre 2018 si concluderà entro la fine del 2019/ gennaio 2020 (come suddetto).

A seguito di tale operazione, è prevista la ristrutturazione degli altri fabbricati strumentali (già parzialmente finanziata anche con i fondi delle previste alienazioni di parte del patrimonio Esterno/non strumentale), al fine non solo di un adeguamento normativo-funzionale e di una maggiore valorizzazione del patrimonio, ma anche e soprattutto per l'aumento del benessere degli ospiti e di una adeguata concorrenzialità dell'Ente nel mercato attuale.

Ai fini inoltre dell'attuazione degli obiettivi strategici dell'Ente e nel rispetto del Piano di valorizzazione del patrimonio anzidetto, è stata realizzata la Diagnosi Energetica dell'intero complesso residenziale "Luigi Mariutto" che ha consentito l'identificazione degli interventi utili all'efficientamento energetico ed al benessere degli ambienti e la loro classificazione in base alla loro convenienza, così da consentire all'Ente una opportuna programmazione per il 2020.

In merito inoltre alle azioni già attivate per il recepimento di fondi e contributi tra le possibilità offerte dallo stato e la Regione Veneto, così da liberare risorse per altre voci del bilancio, si rendiconta quanto segue:

- Partecipazione a Bando Regionale ai sensi della DGR 1465 del 08/10/2018, richiesta di finanziamento in conto capitale per intervento di installazione nuovo generatore di calore e pannelli fotovoltaici per palazzina uffici dell'Ente e distacco dalla fornitura USL; costo intervento 71.000,00, finanziamento richiesto Euro 50.000,00 – LAVORI CONCLUSI e documentazione consegnata nei termini. **Erogazione prevista nel 2020**
- Partecipazione a Bando Regionale ai sensi della DGR 817 del 08/06/2018, richiesta di finanziamento in conto capitale per intervento di adeguamento a norme di sicurezza del fabbricato Quercia; costo intervento 249.972,70, finanziamento richiesto Euro 200.000,00 – NON AMMESSI IN GRADUATORIA.

- Richiesta di contributo in conto capitale, Conto Termico 2, per le opere di sostituzione dei serramenti del Fabbricato Magnolia e relativa quota della diagnosi energetica, per un contributo massimo ottenibile di Euro 90.000,00 circa. - NON OTTENUTO.

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.

Per quanto riguarda il fabbricato in via XX Settembre 52-54 (ex Garbin), lo stesso risulta inutilizzabile per vetustà ed è in fase di elaborazione uno studio di fattibilità per il suo recupero.

E' stata redatta nel 2017 dall'ing. Facin una perizia complessiva di tutto il patrimonio immobiliare dell'Ente, diventata riferimento per il bando di alienazioni già in parte esperito a seguito autorizzazione Regionale ricevuta nei primi mesi del 2019 e che ha portato alla data odierna all'alienazione di 3 lotti ed alla fissazione del Quarto entro fine anno, ed all'avvio della manifestazione di interesse per i lotti non ancora assegnati nei precedenti esperimenti.

Le alienazioni e le relative procedure si concluderanno entro il termine previsto dall'Autorizzazione Regionale del 26 marzo 2021.

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, 13 DIC 2019

Il Direttore Generale
Dott. Franco Iurlaro



