

## RELAZIONE SUL PATRIMONIO – BILANCIO 2021

### 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 2020.

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 € 3.287.248,14 del contributo a fondo perduto erogato dalla Regione Veneto per originari € 4.906.340,54 e delle quote di ammortamento al 31/12/2019 di € 2.641.506,84). Quindi il valore reale al 31/12/2019 è pari ad € 1.963.737,26.

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 il Progetto Preliminare di una nuova Residenza con 90 posti letto, per una migliore redistribuzione degli ospiti. Il Permesso a Costruire ottenuto 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 sono aggiudicati 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 si sono conclusi il 24 maggio 2019, come risultante da verbale del 06 giugno 2019.

Il Collaudo Tecnico-Amministrativo, redatto dall'ing. Paolo Botton, è stato firmato da tutte le parti in causa ed è datato 20.03.2020; al Collaudo erano allegate riserve dell'impresa esecutrice dei lavori.

Per superare le riserve iscritte a collaudo e per stabilire in modo definitivo le restanti spettanze dell'impresa appaltatrice, è stato redatto apposito Atto di Transizione, firmato da tutte le parti in causa in data 7 maggio 2020, col quale si stabiliva che per i lavori in oggetto l'impresa esecutrice dell'opera deteneva un credito complessivo di € 215.405,63 (oltre IVA).

In tale atto si stabiliva però che le suddette spettanze, come pure l'immobile da dare in permuta, sarebbero state riconosciute alla ditta Appaltatrice al momento del completo soddisfacimento di tutti gli oneri contrattuali.

Giacché non si è ancora verificata tale evenienza, l'Ente non ha ancora liquidato la suddetta rata a saldo dell'appalto.

Le principali cause ostative a tale liquidazione sono state a più riprese comunicate al legale dell'impresa e al Curatore del Concordato Preventivo al quale nel frattempo è stata assoggettata la ditta Brunelli.

L'Ente ha però ottenuta l'Agibilità Edilizia della struttura, che è stata denominata Gelsomino, e, anche per le esigenze dovute alla pandemia da Covid-19, ha iniziato ad utilizzarla, anche se in maniera parziale.

Nello specifico dei tre piani, il secondo è stabilmente utilizzato da ospiti dell'Istituto, mentre il Piano Terra ed il Primo Piano sono utilizzati occasionalmente, e in forma parziale, non per gli ospiti, ma solo per esigenze degli operatori dell'Istituto, fatto salvo poi per l'emergenza Covid (zona Rossa).

Nel frattempo la Residenza Ortensia, di cui è prevista la demolizione, è stata liberata da tutte le attività che vi si svolgevano ed attualmente, sgomberata da tutte le attrezzature presenti, risulta del tutto inutilizzata.

E' in corso di progettazione l'intervento di demolizione; a seguito di apposita gara di appalto, si presume che tale intervento sarà completato entro l'estate 2021.

La nuova residenza Gelsomino è valutata in € 6.250.000,00, e se ne sono calcolate le relative quote di ammortamento nel Bilancio triennale (Allegato A3) e nel Piano degli investimenti triennale (Allegato B).

I lavori di riqualificazione dell'ex Dispensario in nuovo Ingresso dell'Istituto, appaltati all'ATI F.Ili Marchetti Srl (Mandataria) e Daminato Impianti Srl (Mandante), sono stati ultimati in data 16.06.2020.

Il relativo Certificato di Regolare Esecuzione, firmato dalle parti, è datato 28.08.2020 ed ha quantizzato in € 305.049,90 l'importo dei lavori (al netto del ribasso d'asta) eseguiti dall'appaltatore; resta da liquidare la rata a saldo corrispondente ad € 8.909,78 (al netto del ribasso d'asta).

L'agibilità del fabbricato è stata acquisita con la trasmissione al Comune tramite PEC dei documenti necessari effettuato dal Direttore dei Lavori geom. Cazzin nei primi giorni di ottobre.

Da metà ottobre 2020 l'edificio è in piena funzione con il trasferimento nei suoi locali dei dipendenti previsti.

L'importo speso per l'immobile in oggetto è di € 481.667,40 e di tale cifra si sono calcolate le relative quote di ammortamento che sono state inserite nel Bilancio triennale (Allegato A3) e nel Piano degli investimenti triennale (Allegato B).

Nel prossimo futuro 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 2021.

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 ottenuta a fine 2019.**

## 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, in data 23 novembre 2020 è stato effettuato un sopralluogo con persona interessata alla sua locazione, anche anticipando le spese necessarie per la sua sistemazione (da scalare gradualmente col fitto).

Alla presenza anche del tecnico dell'interessato, sono state fatte delle ipotesi di intervento che saranno meglio delineate ed eventualmente poi presentate all'Ente.

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 già alla realizzazione di alcune alienazioni.

Per le alienazioni previste e le relative procedure l'Autorizzazione Regionale prevedeva il termine del 26 marzo 2021 - fatta salva la proroga.

**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, 25/02/2021

Il Direttore Generale

Dott. Franco Iurlaro

