

RELAZIONE SUL PATRIMONIO – BILANCIO 2024

PREMESSA

La presente relazione è stata redatta nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale 23 novembre 2012, n. 43, dall'articolo 7 della DGR n. 725 del 22 giugno 2023 e dal Regolamento di Contabilità dell'IPAB Luigi Mariutto, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 26 del 15/11/2023, e tiene conto delle linee strategiche di sviluppo dell'Ente, 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 2023.

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 il sedime dei fabbricati strumentali il valore è pari al 20% del valore catastale dei fabbricati stessi ai sensi della DGR 780/2013;
- Per le aree fabbricabili il valore indicato è quello venale/di perizia;
- Per tutti gli altri terreni il valore è determinato con il criterio del valore catastale ai sensi della DGR 780/2013.

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. Il valore del compendio ereditario, al netto degli oneri accessori collegati (spese notarili, imposta di successione, ecc.), risulta pari a euro 859.326,00 (valore CTU).

I fondi sono quasi tutti attualmente dati in affitto. Quelli sfitti sono fondi destinati a permuta (indisponibili) o sfitti per incapacità reddituale (porzioni residuali/piccole superfici).

Tutti i terreni allo stato attuale sono affittati a soggetti svolgenti l'attività di imprenditore agricolo e quindi si tratta di contratti redatti sotto il regime di norma agraria con accordo in deroga e sottoscritti con i rispettivi sindacati di settore.

FABBRICATI STRUMENTALI

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

- per la Residenza Melograno, come indicato anche nella relazione del Presidente, è stato applicato il criterio di valutazione del costo di 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 € 2.845.677,48 del contributo a fondo perduto erogato dalla Regione Veneto per originari € 4.906.340,54 e delle quote di ammortamento al 31/12/2022 di € 3.351.831,15). Quindi il valore reale al 31/12/2022 è pari ad € 1.694.983,61.

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

- Lo stesso criterio (costo di costruzione) è stato applicato alla nuova Residenza Gelsomino e inserita in ammortamento al 3%;
- per gli altri fabbricati strumentali invece, come previsto dalla norma regionale e come indicato anche nella relazione del Presidente, si è adottato il criterio del valore catastale ai sensi della DGR 780/2013.

Residenza Gelsomino

Per quanto concerne la nuova Residenza Gelsomino si sono riscontrati numerosi vizi e il costo stimato per la sistemazione è pari ad € 357.000,00 di cui € 87.492,00 già sostenuti in quanto opere indispensabili ai fini del rilascio definitivo del C.P.I. da parte dei Vigili del Fuoco 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 della medesima ATI 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 stesso). Al riguardo l'Ente ha affidato l'incarico professionale di assistenza allo Studio Legale degli Avvocati Bovo

Spagnolo & Stocco A.P. di Mirano (Ve) a tutela dell'interesse dell'Ente il quale ha avviato una trattativa che prevede la riduzione del saldo a fronte dei vizi contestati successivi all'atto di collaudo.

Si rendono necessari lavori sulla Residenza Gelsomino a causa dei lavori non eseguiti a regola d'arte in fase di costruzione (come da suddetta trattativa):

- sostituzione porte REI € 40.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9);
- sistemazione impianto fotovoltaico € 20.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9);

Nel 2024 è prevista inoltre la pulizia delle condotte aerauliche della Residenza Gelsomino a fronte di un costo stimato dell'intervento pari ad € 45.000,00 (IVA inclusa).

Residenza Melograno

In merito al contenzioso tra l'I.P.A.B. Luigi Mariutto e il Consorzio Consta – Società Consortile a r.l. in liquidazione ed in concordato preventivo (riguardante i lavori di costruzione della Residenza Melograno), al fine di definire transattivamente l'insorta controversia e di prevenirne di ulteriori, con deliberazione n. 31 del 15 novembre 2023 è stato conferito al Presidente mandato per la sottoscrizione dell'accordo transattivo e per l'esecuzione dei connessi adempimenti, che prevede un tentativo di vendita da parte dei liquidatori dei terreni oggetto di permuta entro un termine di 120 giorni, decorsi i quali in caso di mancata vendita la procedura di liquidazione rinuncia ai beni lasciandoli in piena disponibilità/proprietà all'I.P.A.B.. Il contratto di transazione si è perfezionato civilisticamente il giorno 3 gennaio 2024 data di accettazione da parte del Consorzio Consta – Società Consortile a r.l. della precedente proposta dell'I.P.A.B. Luigi Mariutto del 20 novembre 2023.

Alla Residenza Melograno si rende necessario procedere alla sostituzione del gruppo frigo rotti nel 2023. L'opera è necessaria per garantire la climatizzazione dei locali. Il costo stimato è pari ad € 50.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9).

Residenza Ortensia

Il Comune di Mirano ha rilasciato il permesso a costruire per la demolizione della Residenza Ortensia ed è stata affidata la progettazione definitiva / esecutiva. Il costo previsto per la demolizione è pari a circa € 600.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (Allegato A9); la gara eseguita ha affidato i lavori alla ditta BRENTA LAVORI S.R.L..

Residenza Quercia

Pe quanto concerne la Residenza Quercia è stata eseguita la verifica di vulnerabilità sismica ed è stato eseguito il progetto definitivo esecutivo. Il quadro economico dell'opera prevede un costo di € 1.088.798,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9). Gli interventi sono finanziati per euro 800.000,00 attraverso il Fondo di rotazione in conto capitale della Regione del Veneto e per euro 288.798,00 con risorse proprie.

Le opere sono state aggiudicate alla ditta ATHESTE COSTRUZIONI S.R.L.

Residenza Magnolia

Alla Residenza Magnolia si rende necessario un miglioramento della climatizzazione estiva i cui costi stimati ammontano ad € 55.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9).

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 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9). L'opera si rende necessaria al fine di garantire un'adeguata potenza disponibile (energia elettrica) attualmente ai limiti delle effettive necessità delle quattro residenze.

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 ai sensi della DGR 780/2013 e ridotto del 50% % come previsto dalla normativa fiscale per i tributi locali;
- per gli altri fabbricati non strumentali il criterio adottato è il criterio del valore catastale ai sensi della DGR 780/2013.

Gli altri fabbricati non strumentali sono quasi tutti attualmente dati in locazione mentre i fabbricati non locati si sta cercando l'adeguata messa a reddito.

Nel corso dell'anno 2024 sono previste le seguenti opere (finanziate con le alienazioni 2019-2022) – tutti gli importi si intendono stimati e IVA inclusa:

- messa a reddito appartamento ex limonaia Villa Tessier - Mirano (bene d'interesse storico): € 98.000,00;
- sistemazione della copertura del fabbricato in via XX Settembre – Mirano - € 50.000,00;
- restauro completo appartamento via XX Settembre civ. 52 e 54 – Mirano € 100.000,00;

Sono previste inoltre varie manutenzioni/lavori tra cui (tutti gli importi si intendono stimati e IVA inclusa):

- sistemazione basculanti garages e pergolato di pertinenza agli appartamenti via Bastia Entro - Mirano – € 9.000,00;
- sistemazione intonaci esterni ed interni parti comuni Via Bastia - Mirano – € 15.000,00;
- sistemazione bagno in Via Bastia Entro – Mirano – € 9.000,00;
- progetto verifica impianto riscaldamento Villa Tessier - Mirano – € 5.000,00;
- portoni interni nuovi Villa Tessier - Mirano – € 5.000,00;

Nel corso dell'anno si prevede inoltre la sostituzione di 8/10 caldaie (ultime) obsolete (oltre quindici anni di esercizio), costo stimato € 25.000,00.

BENI MOBILI STORICI E ARTISTICI

Si tratta di otto quadri, sette dei quali situati nella palazzina direzione e uno nella chiesa presso la sede dell'I.P.A.B.

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.

Per completezza di informazioni come da piano degli investimenti (allegato A9), si dettagliano anche i seguenti investimenti:

ATTREZZATURE VARIE

Per l'anno in corso si prevede l'acquisto di attrezzature per il servizio educativo oltre ad attrezzature diverse (televisori, sollevatori, carrelli servitori, materassi antidecubito, ecc.) in sostituzione di quelle non più riparabili o vetuste. Il piano di sostituzione proseguirà anche negli anni successivi.

Valore stimato € 8.000,00 (IVA inclusa).

MOBILI E ARREDI

Nel corso del 2024 a seguito della parziale chiusura temporanea della Residenza Quercia si prevede l'acquisto di arredi, compresi armadi farmaci, per gli ambulatori e i locali di coordinamento dei nuclei. Negli anni successivi è programmata la sostituzione di mobili e arredi vetusti anche per gli uffici.

Valore stimato € 5.000,00 (IVA inclusa).

MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE, ELETTROMECCANICHE E CALCOLATORI

Per l'anno 2024 è prevista la sostituzione del server (€ 25.000,00) e l'acquisto di PC, portatili e fissi, in sostituzione di quelli esistenti ormai datati. Tale programma di sostituzione continuerà anche nei due anni successivi.

Valore stimato € 27.000,00 (IVA inclusa).

Alla presente relazione viene allegato il piano di valorizzazione del patrimonio, in conformità all'allegato A4 della DGR 725/2023.

Mirano,

Il Direttore Generale

Dott. Antonio Rizzato
