

RELAZIONE SUL PATRIMONIO – BILANCIO 2025

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 2024.

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 € 2.698.487,26 del contributo a fondo perduto erogato dalla Regione Veneto per originari € 4.906.340,54 e delle quote di ammortamento al 31/12/2023 di € 3.588.605,92). Quindi il valore reale al 31/12/2023 è pari ad € 1.605.399,06.

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.

Nel frattempo con sentenza n. 199/2021 del Tribunale di Verona la ditta Brunelli Placido Franco s.r.l. è stata dichiarata fallita e allo stato attuale è pendente avanti il Tribunale Ordinario di Venezia, accertamento tecnico preventivo, ai sensi dell'art. 696 bis. c.p.c.

Si rendono indispensabili i seguenti lavori da effettuare nell'anno 2025 presso la Residenza Gelsomino a causa dei danni oggetto dell'ATP avanti al Tribunale di Venezia:

- sostituzione porte REI € 60.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9);
- rifacimento impermeabilizzazione copertura piana (a causa infiltrazioni al piano sottostante) € 70.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9);
- sistemazione bolle pavimento (pavimento in gomma distaccato) € 20.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9).

Nel 2026 sono previste delle verifiche strutturali e la sistemazione del pavimento per la rotazione del fabbricato (il fabbricato ha subito un assestamento anomalo che ha generato il ribassamento dei pavimenti nella zona ascensori – ingresso nuclei) € 80.000,00 (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.

Trascorsi i 120 giorni previsti e non essendo riuscito il tentativo di vendita, i beni immobili oggetto di permuta sono rimasti in disponibilità dell'Ente.

I lavori previsti nel 2025 per la Residenza Melograno sono i seguenti:

- lavori isolamento per infiltrazioni al piano interrato € 50.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9).

Nel 2026 sono previste le seguenti manutenzioni:

- sistemazione intonaci dei prospetti ammalorati € 60.000,00 (IVA inclusa);
- tinteggiatura parti comuni e eventuali camere piano primo € 15.000,00 (IVA inclusa).

Residenza Ortensia

Il Comune di Mirano ha rilasciato il permesso per la demolizione della Residenza Ortensia il cui costo previsto è pari a € 557.120,00 oltre a € 30.000 per la realizzazione dei parcheggi (importi IVA inclusa).

Il tutto è riportato nel piano degli investimenti (Allegato A9). A seguito di gara i lavori sono stati affidati alla ditta BRENTA LAVORI S.R.L.. Allo stato attuale il fabbricato è totalmente demolito e si sta avviando la fase di sgombero selettivo del materiale di risulta.

Residenza Quercia

Per 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., i lavori sono stati sospesi in quanto l'amministrazione ha valutato l'opportunità di eseguire una ristrutturazione interna al fine di garantire la piena operatività funzionale della Residenza e sono ripresi in data 2 dicembre 2024.

Sono previsti quindi ulteriori lavori di ristrutturazione interna per € 1.200.000,00 (IVA inclusa) come da piano degli investimenti (allegato A9), finanziati con Fondo Regionale in conto capitale a rimborso graduale ai sensi della DGRV n. 144/2024 e del decreto del Direttore della Direzione Edilizia Ospedaliera a finalità collettiva n. 224 del 30 ottobre 2024 per € 490.133,42. La restante parte verrà finanziata con risorse proprie ed eventualmente con ricorso al credito bancario.

Residenza Magnolia

Nel 2025 sono previste le seguenti manutenzioni:

- lavori di manutenzione ordinaria (adeguamento fori porte lato nord-est e sostituzione porte stesse, tinteggiatura saloni/corridoi lato est e miglioramenti interni per vivibilità) per € 60.000,00 (IVA inclusa).

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 attualmente quasi tutti locati. Si procederà, ultimati i lavori previsti, con la messa a reddito dei non locati.

Sono programmate le attività di seguito precisate nel dettaglio.

Appartamenti Via Pensieri – Mirano

I lavori previsti nel 2025 sono i seguenti:

- lavori isolamento per infiltrazione autorimessa interrata € 45.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9);
- lavori cancello basculante automatizzato necessario in quanto i conduttori lamentano introsioni di soggetti estranei. € 15.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9).

Sono rinviati al 2027 i lavori di sistemazione dei prospetti con cappotto termico € 450.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9).

Appartamenti Via Bastia Entro – Mirano

I lavori previsti nel 2026 sono i seguenti:

- rifacimento di tutta la copertura del compendio (ripassatura) di Via € 80.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9);

Nel 2026 sono previste le seguenti manutenzioni:

- restauro portoni garage via Bastia € 5.000,00 (IVA inclusa);
- rifacimento intonaci vari via Bastia (esterni, vano scale ecc.) € 40.000,00 (IVA inclusa).
- restauro pergolato posti auto coperti via Bastia € 4.000,00 (IVA inclusa).

Barchessa di Villa Tessier – Mirano

I lavori previsti nel 2027 sono i seguenti:

- sistemazione intonaci € 100.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9).

Villa Tessier – Mirano

I lavori previsti nel 2026 sono i seguenti:

- rinnovo centrale termica e climatizzazione (obsoleta e risalente all'epoca del restauro – attualmente i costi di gestione sono alti in quanto si rendono necessari ripetuti interventi a seguito segnalazione guasti € 150.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9).

Nel 2025 sono previste le seguenti manutenzioni:

- portoni interni nuovi € 5.000,00 (IVA inclusa).

Ex Limonaia Villa Tessier – Mirano

I lavori previsti nel 2025 sono i seguenti:

- lavori di manutenzione su progetto già esistente € 120.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9);

Appartamenti Via XX Settembre – Mirano

I lavori previsti nel 2025 sono i seguenti:

- restauro completo appartamento Via XX Settembre, 52/54 – immobile mai ristrutturato € 150.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9);

I lavori previsti nel 2026 sono i seguenti:

- riparazione tetto € 70.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9);
- rifacimento intonaci prospetti € 150.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9).

Nel 2025 sono previste le seguenti manutenzioni:

- risanamento muri interno civico 50 € 6.500,00 (IVA inclusa).

Nel 2026 sono previste le seguenti manutenzioni:

- tinteggiatura vano scala civico 58 € 8.000,00 (IVA inclusa).

Villa Donadoni – Mirano

I lavori previsti nel 2025 sono i seguenti:

- sostituzione gruppo frigo – risalente all'epoca del restauro del fabbricato € 60.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9).

Appartamenti Via Giudecca 35/37 – Mirano

I lavori previsti nel 2027 sono i seguenti:

- intonaci prospetti € 60.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9)

Trattoria Al Genio – Mirano

I lavori previsti nel 2027 sono i seguenti:

- restauro prospetti e ripassatura tetto € 190.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9).

Nel 2027 sono previste le seguenti manutenzioni:

- sostituzione finestre e scuri € 70.000,00 (IVA inclusa).

Per tutti i fabbricati esterni è prevista inoltre una cifra di € 24.500,00 per ulteriori necessità di manutenzioni elettriche, idrauliche o di altra natura (opere a guasto non prevedibili) ed € 25.000 per sostituzione n. 8 caldaie.

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. per un valore di € 16.526,61.

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:

LICENZE D'USO SOFTWARE A TEMPO DETERMINATO

Per l'esercizio 2025 necessita della licenza VEEAM quinquennale.

Valore stimato € 4.500,00 (IVA inclusa).

IMPIANTI

E' previsto l'ampliamento della cabina di trasformazione il cui costo presunto da progetto ipotizzando un ribasso del 25% è pari ad € 750.000,00 (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 e adeguare i collegamenti della residenza Gelsomini, collegare il nuovo gruppo elettrogeno e i pannelli fotovoltaici presenti nella residenza Gelsomino.

Sono previsti inoltre € 5.000,00 (IVA inclusa), come da piano degli investimenti (allegato A9) per completamento impianto di collegamento fibra ottica

ATTREZZATURE VARIE

Per l'anno 2025 si prevede l'acquisto di attrezzature diverse (carrelli termici ristorazione, televisioni, lavatrici, ecc.) in sostituzione di quelle non più riparabili o vetuste. Il piano di sostituzione proseguirà anche negli anni successivi.

Valore stimato € 14.500,00 (IVA inclusa).

ATTREZZATURE SANITARIE

Per l'anno 2025 si prevede l'acquisto di attrezzature sanitarie diverse (in particolare n. 3 sollevatori passivi, n. 65 tavolini servitori, n. 2 barelle doccia, ecc.)

Valore stimato € 54.250,00 (IVA inclusa).

MOBILI E ARREDI

Nel corso del 2025 si prevede l'acquisto di arredi, in base alle necessità, per le residenze e per gli uffici amministrativi.

Valore stimato € 5.000,00 (IVA inclusa).

MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE, Elettromeccaniche e Calcolatori

Per l'anno 2025 è previsto l'acquisto di PC all in one, in sostituzione di quelli esistenti ormai datati. Tale programma di sostituzione continuerà anche nei due anni successivi.

Valore stimato € 3.000,00 (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
