

RELAZIONE SUL PATRIMONIO – BILANCIO 2018

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 2017.

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 la residenza Melograno (ex 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 € 3.728.818,81 del contributo a fondo perduto erogato dalla Regione Veneto per originari € 4.906.340,54 e delle quote di ammortamento al 31/12/2016 di € 1.931.182,53). Quindi il valore reale in ammortamento al 31/12/2016 è pari ad € 2.222.376,36.
- Il contributo Regionale è rilevato con il sistema dei risconti passivi (metodo indiretto), essendo il metodo più coerente alla realtà patrimoniale effettiva dell'Istituto.

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 2018.

Si è previsto che il nuovo residence valutato in € 6.250.000,00 oltre al nuovo ingresso (primo stralcio per € 300.000,00), saranno in funzione rispettivamente da 2018 (metà anno) e dal 2019: si è pertanto calcolata la relativa quota di ammortamento nel Bilancio triennale (Allegato A3) e nel Piano degli investimenti triennale (Allegato B).

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.

EREDITA' VOLPATO

Con Deliberazione Consiliare n. 43 del 02.11.2017 è stata accettata dall' Ente l'eredità disposta a favore di questo Ente dalla Sig.ra Volpato Alba, come da inventario redatto con atti 12.05.2017 n. 61481 di rep. e 05.07.2017 n. 61604 di rep. Notaio Giuseppe Rasulo allegato alla deliberazione stessa, e si è riservato a successivi provvedimenti i conseguenti adempimenti e la definizione dei rapporti con gli altri possibili beneficiari delle disposizioni testamentarie.

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; si richiamano a tal proposito le deliberazioni del C. di A. n.35 del 20.09.2017 (*"Approvazione obiettivi di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente"*) e n. 36 del 20.09.2017 (*" Piano di alienazione di cespiti immobiliari per successivo reinvestimento, primo lotto"*).

In particolare, 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, con deliberazione del C. di A. n.45 del 02.11.2017 è stato disposto, tra l'altro, l'avvio delle procedure di alienazione e il conseguente inoltro della richiesta di autorizzazione alla Regione Veneto, mentre per l'edificio ex Garbin è in fase di elaborazione uno studio di fattibilità tecnico/economica.

E' stata acquisita una perizia estimativa complessiva di tutto il patrimonio immobiliare dell'Ente, che ha consentito il processo di avvio della pianificazione delle eventuali dismissioni a favore della valorizzazione degli immobili oggetto dei servizi principali.

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.

BENI MOBILI STORICI E ARTISTICI

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

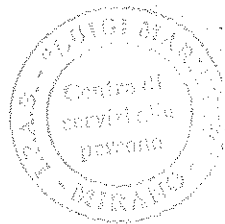
Il valore indicato è un valore di stima successivo al restauro avvenuto a cura di Vanni Tiozzo & C. di Mira (Ve).

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, 19/12/2017



Il Direttore

Dott. Franco Iurlaro

