



Centro di servizi – Casa di Riposo

“Francesco Fenzi”

www.casafenzi.it

Allegato F) alla delibera del C.d.A. n. 39-15 del 28/12/2020

RELAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2021

Di seguito si illustra la consistenza dell’Ente per quanto riguarda il patrimonio dell’Ente.

FABBRICATI STRUMENTALI:

La struttura si sviluppa in un fabbricato di circa mc 40.100, comprendente i corpi denominati A, B, C e D. Il centro di servizi “Casa Fenzi” è strutturato su tre blocchi, Residenza “EST” (A) e Residenza “OVEST” (C-D), tra loro collegate da una corpo denominato “SERVIZI” (B), situato al piano primo, piano terra ed interrato. Un quarto blocco, denominato Casa Bidoli (corpo E) è destinato a progetti per persone con disabilità.

La Residenza “EST” Corpo A, blocco di 4 piani.

Il padiglione è così articolato:

- ✓ Seminterrato: locali accessori e magazzini
- ✓ Primo, secondo e terzo piano: centro servizi per persone anziane non autosufficienti (73 posti).
- ✓ Quarto piano: Casa di riposo per persone anziane autosufficienti (13 posti).

La Residenza “OVEST” Corpo C, blocco di 4 piani è così suddivisa:

- ✓ Seminterrato: locali accessori e magazzini
- ✓ Primo piano: centro servizi per persone anziane non autosufficienti (17 posti)
- ✓ Secondo piano: centro servizi per persone anziane non autosufficienti (14 posti) e autosufficienti (12 posti)
- ✓ Terzo piano: centro servizi per persone anziane autosufficienti (28 posti) non autosufficienti (20 posti) e autosufficienti (10 posti)
- ✓ Quarto piano: Casa di riposo per persone anziane autosufficienti (17 posti)

La Residenza “OVEST” Corpo D è un blocco di 3 piani abitativi, così suddivisi:

- ✓ Seminterrato: locali accessori e magazzini
- ✓ primo, secondo e terzo piano: centro servizi per persone non autosufficienti per n. 69 posti letto totali, di cui n. 5 posti per Stati Vegetativi Permanenti.

Il valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali, compreso il terreno, è pari a € 7.324.913,82

FABBRICATI NON STRUMENTALI

Per quanto concerne l’edificio Casa Bidoli si evidenzia che lo stesso immobile è stato acquistato dall’IPAB nel 1990 all’incanto ad un’asta fallimentare e tra gli anni 2011-2012-2013 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione.

L’importo totale dei lavori è risultato pari a € 2.880.080,40. Per la realizzazione, Casa Fenzi ha beneficiato di un contributo regionale di euro 755.450,00 L.R. n. 9/2005 ex art. 25 e un contributo statale di euro 1.000.000,00 ex art. 20 della Legge 11.02.1988 n. 67, per un importo complessivo di euro 1.755.450,00. I lavori hanno interessato una superficie residenziale al 1° piano di 650 mq e una zona al Piano terra di altrettanti 650 mq., oltre al piano interrato. Rimangono altri 2.200 mq ancora al grezzo ai piani 2°, 3° e 4°.

Nel corso del 2019 a seguito di trattative con l’Az. Ulss n. 2, con delibera n. 17-57 del 15/11/2019 è stata autorizzata la concessione in locazione all’Az. Ulss n. 2 Marca Trevigiana di una porzione dell’immobile - sito in Viale Spellanzon, 62/A - limitatamente al piano terra e primo piano di casa Bidoli ad uso C.E.O.D. per il

Casa Fenzi – IPAB – Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

Viale Spellanzon, 62 – 31015 CONEGLIANO – TV - Tel 0438.63545 – Fax 0438.450004.

e-mail (PEC): casa.fenzi@legalmail.it

Cod. Fiscale 00526230263 – Part. IVA 02014000265



Centro di servizi – Casa di Riposo “Francesco Fenzi”

www.casafenzi.it

periodo 01 gennaio 2020 - il 31 dicembre 2028. Il canone annuo d' affitto risulta pari a € 65.000,00 per le prime cinque annualità e € 60.000,00 per le annualità successive.

Nel corso degli anni sono state acquisite inoltre, tramite eredità o vitalizi, una serie di fabbricati non strumentali.

In particolare:

- n. 5 immobili ad uso abitazione civile di cui uno concesso in comodato d'uso gratuito al Comune di Conegliano, tre locati ed uno attualmente non locato;
- n. 2 negozi attualmente di cui uno locato e uno non locato.

Suddetti fabbricati portano un valore totale di € 1.027.396,70.

- a) appartamenti situati a Conegliano (TV) in via Ca' di Villa, n. 55 e n. 56;
- b) appartamento situato a Conegliano (TV) in via Adolfo Vital n. 15 e via Angelo Armellini;
- c) appartamento situato a Conegliano (TV) in via P. F. Calvi n. 22;
- d) negozi siti a Conegliano (TV) in Via Caronelli n. 9 e n. 11.

Si evidenzia in particolare che in data 12.12.2016 è stato siglato un accordo con il Comune di Conegliano di concessione gratuita per 99 anni, con il quale Casa Fenzi cede, in comodato d'uso gratuito, un proprio immobile denominato Villa Caballini al Comune di Conegliano (sede di un Centro diurno per anziani) e, per contro il Comune di Conegliano cede un ampio auditorium e soggiorno, sale di servizio annesse ed inoltre alcuni locali ad uso magazzino, in comodato d'uso gratuito a Casa Fenzi.

Nel patrimonio dell'Ente figura anche il fabbricato non strumentale adibito a Chiesa il cui valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali ammonta ad € 229.897,71 ed è adiacente al fabbricato istituzionale sito in Viale Spellanzon (Foglio E5 – Part. 21 sub26 – Cat. B7 – Classe 1 - Rendita catastale € 1.563,93).

Si rileva inoltre che nel corso dell'esercizio 2020 sono stati acquisiti tramite lascito testamentario della def. Anna Vital n. 3 appartamenti siti in Conegliano, Via Caronelli n. 13 con tutto il contiguo terreno scoperto vincolato a giardino area verde (NCEU – Sez. E – Fg. 4: Mapp. 671 sub. 5; Mapp. 671 sub. 66; Mapp. 671 sub. 67; e Catasto Terreni – Fg. 32 Mapp. 1975 e n. 2611). Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Casa Fenzi n. 15-04 del 05/05/2020, è stato accettato il trasferimento che la Sig. ra Anna Vital, in esecuzione delle sue disposizioni testamentarie, ha inteso effettuare, senza alcun corrispettivo, a favore della "Casa di Ricovero F. Fenzi", della piena proprietà degli immobili di Via Caronelli. Il Valore indicato in bilancio è quello risultante dal valore Catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali e desunto dalla dichiarazione di successione (prot. telematico n. 20100118263446955) ed è così dettagliato:

- Via Caronelli (Mapp. 671 sub. 67) € 202.812,96
- Via Caronelli (Mapp. 671 sub. 5) € 71.581,44
- Via Caronelli (Mapp. 671 sub. 66) € 71.581,44
- Terreno vincolato a giardino area verde € 1.598,06

Nel dettaglio si evidenziano le soluzioni in essere atte a valorizzare detto patrimonio in sintonia con lo statuto dell'ente.



Centro di servizi – Casa di Riposo “Francesco Fenzi”

www.casafenzi.it

- a) Con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 06-02 del 27/02/2020, è stato concesso ad uso abitativo, l'alloggio ubicato al piano terra di Casa Fenzi - Corpo “D” - immediatamente in prossimità dei locali ad uso della Fisioterapia, denominato “Appartamento delle autonomie” composto da due locali ad uso abitativo e un bagno, della superficie complessiva di circa mq. 63,70, - censito Catastalmente come segue: Comune di Conegliano S.U. E Fg. 5, mappale 1078, Sub 1, a favore del Dott. Piergiorgio Penzo per un canone mensile di € 300,00 (trecento).
- b) Per l'appartamento di via Ca' di Villa, (Catastalmente un solo fabbricato ma censito con due numeri civici: n. 55 e n. 56), nel 2018, dopo una serie di interventi strutturali, necessari in seguito all'inutilizzo pluriennale dei locali, è stato stipulato un contratto di affitto con la Fondazione Caritas la quale ne destina l'utilizzo, in locazione di subaffitto, a persone e famiglie in situazione di bisogno delle quali la stessa Fondazione si assume le responsabilità di accompagnamento e gestione.
- c) Per quanto concerne l'appartamento di via Vital 15, nel 2018, dopo una serie di interventi strutturali, necessari in seguito all'inutilizzo pluriennale dei locali, è stato stipulato un contratto di affitto con la Fondazione Caritas la quale ne destina l'utilizzo, in locazione di subaffitto, a persone e famiglie in situazione di bisogno delle quali la stessa Fondazione si assume le responsabilità di accompagnamento e gestione. In particolare l'utilizzo potrebbe essere legato alla possibilità di offrire una risposta a due persone con diagnosi psichiatrica seguiti dal Centro di Salute Mentale di Vittorio Veneto della nostra Ulss, coinvolgendo la figura dell'amministratore di sostegno.
- d) L'appartamento di Via P.F. Calvi, 22, che nel corso degli ultimi due esercizi è rimasto non locato, con delibera del C.d.A. n. 17-59 del 15/11/2019 è stato dato mandato al Segretario Direttore di esperire nell'ordine le seguenti progettualità:
- rivedere il procedimento per l'alienazione dell'immobile, già esperito nel passato, al fine di verificare se vi sono oggi i presupposti e la convenienza di mercato per la vendita dello stesso;
 - avviare un progetto per una sperimentazione di utilizzo dell'appartamento ai fini di “housing Sociale” / Abitare leggero” ovvero sondare un servizio innovativo e proiettato nel futuro avviando contatti con il Comune di Conegliano per condividere la progettualità, finalizzata a rispondere ai bisogni della Comunità coneglianese in un'ottica di sostenibilità sociale ed economica, da sottoporre all'attenzione del Consiglio di Amministrazione in una prossima seduta;
 - avviare un'indagine di mercato attraverso un avviso di manifestazione di interesse per la concessione in locazione dell'appartamento.
- e) Per gli immobili a destinazione negozio, con delibera del C.d.A. n. 17-58 del 15/11/2019 è stato deciso di demandare al Segretario Direttore l'attuazione di una esplorativa di mercato attraverso la pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse per capire se ci sono soggetti interessati alla locazione commerciale dei seguenti stabili:
- immobile di Via P. Caronelli n. 11 – concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta alla sig. ra CIOBANU Gabriela per lo sportello “Il mio infermiere”;
 - immobile di Via P. Caronelli n. 9 – attualmente non locato.
- Con decreto del Segretario Direttore n. 149 del 27/07/2020 è stato concesso ad uso commerciale, il negozio ubicato in Via Caronelli, 11 della superficie complessiva di mq. 61 e così censita Catastalmente: Comune di Conegliano S.U. E - Fg. 4, mappale 671, Sub 65 – Cat. C1 – classe 8 – Rendita catastale € 2.024,44, a favore della Sig. ra Ciobanu Gabriela (il mio infermiere) per un canone mensile di € 400,00 (quattrocento).



Centro di servizi – Casa di Riposo “Francesco Fenzi”

www.casafenzi.it

- f) A seguito dell'accettazione del lascito testamentario della def. Anna Vital relativa a n. 3 appartamenti e al terreno antistante siti in Conegliano, Via Caronelli n. 13, occorre rilevare che 2 immobili e precisamente gli appartamenti così censiti:
- a. Via Caronelli (NCEU – Sez. E – Fg. 4 - Mapp. 671 sub. 5);
 - b. Via Caronelli (NCEU – Sez. E – Fg. 4 - Mapp. 671 sub. 66);
- erano già oggetto di locazione al Sig. Gonaj Angjelin per un canone mensile di € 250,00 (duecentocinquanta) cadauno rispetto al quale Casa Fenzi è subentrata nel contratto di locazione in essere. In data 02/12/2020 Il sig. Gonaj ha comunicato la risoluzione anticipata del contratto dal 30/11/2020 fino a tutto il 31/05/2021.

Infine si evidenzia che è in atto la definizione di una proprietà legata ad una porzione del terreno perimetrale al Condominio San Marco in adiacenza a Casa Fenzi. L'avv. Chiesura di Conegliano sta seguendo la difficile e articolata dinamica.

Alla presente relazione viene allegato il piano di valorizzazione del patrimonio, in conformità all'allegato A4 della DGR 780/2013.

Conegliano 28/12/2020

Il Segretario Direttore
F. to Dott. Piergiorgio Penzo