Allegato F) alla delibera del C.d.A. n. 06-02 del 27/02/2023

RELAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2023

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

FABBRICATI STRUMENTALI:
Il centro di servizi "Casa Fenzi" è strutturato due unità d'offerta residenziale per anziani, denominate: Residenza "EST" e Residenza "OVEST". Le due U.D.O. sono composte a loro volta da dei nuclei denominati; "Corpo A" per la Residenza Est e "Corpo C" e "Corpo D" per la Residenza Ovest, e sono tra loro collegate da un edificio di servizi (Corpo B), situato al piano primo, piano terra ed interrato. La struttura si sviluppa nei fabbricati indicati in circa mc 40.100. Un quarto blocco, denominato Casa Bidoli (Corpo E) è destinato a progetti per persone adulte con disabilità.

La Residenza "EST"

Corpo A, blocco di 4 piani.

Il padiglione è così articolato:

- ✓ Seminterrato: locali accessori e magazzini
- ✓ Piano Terra: uffici e servizi vari
- ✓ Primo, secondo e terzo piano: centro servizi per persone anziane non autosufficienti (73 posti letto).
- ✓ Quarto piano: Casa di riposo per persone anziane autosufficienti (12 posti letto).

La Residenza "OVEST"

Corpo C, blocco di 4 piani è così suddivisa:

- ✓ Seminterrato: locali accessori e magazzini
- ✓ Piano terra: uffici vari, e cappella
- ✓ 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 (32 posti) non autosufficienti (20 posti) e autosufficienti (12 posti)
- ✓ Quarto piano: Casa di riposo per persone anziane autosufficienti (17 posti)

Corpo D è un blocco di 3 piani abitativi, così suddivisi:

- ✓ Seminterrato: locali accessori e magazzini
- ✓ Piano terra: studi medici e uffici vari, palestra per fisioterapia
- ✓ primo, secondo e terzo piano: centro servizi per persone non autosufficienti per n. 69 posti letto complessivi (n. 23 posti per piano), di cui n. 5 posti per Stati Vegetativi Permanenti al piano primo.

Il valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali o di acquisto, compresi i terreni, è pari a € 8.641.889,52 (Valore netto di bilancio € 6.912.787,74).

Edificio Bidoli

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 e per i quali è stato stipulato un contratto di locazione Finanziaria con la Banca Agrileasing (ora Iccrea – Bancaimpresa). L'Importo totale dei lavori è risultato pari a € 2.880.080,40. Per la realizzazione della ristrutturazione, 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 al piano terra e al 1° piano di 650 mq cadauno, oltre al piano interrato. Rimangono da ristrutturare circa 3.500 mq finiti ancora al grezzo ai piani 2°, 3°, 4°, 5° e 6°. L'importo annuale della rata è di circa € 161.137,00 e il contributo di € 81.800,00. La scadenza è stabilita nel 2034.
Nel 2019, con delibera n. 17-57 del 15/11/2019 è stato concesso 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 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.

Cappella

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 sub 26 – Cat. B7 – Classe 1 - Rendita catastale € 1.563,93).

FABBRICATI NON STRUMENTALI

Nel corso degli anni sono state acquisite inoltre, tramite eredità o vitalizi, n. 10 unità immobiliari. In particolare: n. 8 immobili ad uso abitazione civile di cui uno concesso in comodato d'uso gratuito al Comune di Conegliano, e n. 2 immobili ad uso commerciale / negozio, attualmente non locati.

Gli immobili sono così meglio identificati:

a) n. 1 immobile uso civile abitazione denominato Villa Caballini sito a Conegliano (TV) in Via Carpenè – Via Fogazzaro (concesso in comodato gratuito al Comune di Conegliano);
b) n. 1 unità immobiliare composta da n 2 unità abitative (2 appartamenti) situati a Conegliano (TV) in via Ca' di Villa, n. 55 e n. 56;
c) n. 1 unità immobiliare uso abitazione civile appartamento situato a Conegliano (TV) in via Adolfo Vital n. 15 e via Angelo Armellini;
d) n. 1 unità immobiliare uso abitazione civile appartamento situato a Conegliano (TV) in via P. F. Calvi n. 22;
e) n. 3 unità immobiliari composta da altrettanti abitazioni ad uso civile situati a Conegliano (TV) in Via Caronelli (Lascito Vital);
f) n. 1 unità immobiliare negozio sito a Conegliano (TV) in Via Caronelli n. 9;
g) n. 1 unità immobiliare negozio sito a Conegliano (TV) in Via Caronelli n. 11.

I Suddetti fabbricati rilevano un valore totale di € 1.373.372,54 e per terreni € 1.198,55.

Nel dettaglio si evidenziano le soluzioni adottate al fine di valorizzare il patrimonio in sintonia con lo statuto dell'ente.
Fabbricati non strumentali:

a) 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 ha ceduto, in comodato d'uso gratuito, l'immobile denominato Villa Caballini al Comune di Conegliano (sede di un Centro diurno per anziani) e, per contro il Comune di Conegliano ha ceduto, in comodato d'uso gratuito a Casa Fenzi un auditorium e soggiorno, sale di servizio annesse ed inoltre alcuni locali ad uso magazzino.
b) Per l'immobile 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, e dopo un periodo di locazione all'Ass. Fondazione Caritas, il contratto di affitto è scaduto in data 31/05/2022 ed è attualmente libero. In data 23/04/2022 è stata chiesto alla Regione Veneto l'autorizzazione all'alienazione per finanziare, con il ricavato, dei lavori sull'edificio istituzionale.
c) Per quanto concerne l'appartamento di via Vital 15, dopo un periodo di locazione all'Ass. Fondazione Caritas, il contratto di affitto è scaduto in data 30/09/2022 ed è attualmente libero.
d) L'appartamento di Via P.F. Calvi, 22, che nel corso degli ultimi due esercizi è rimasto non locato.
e) Le unità immobiliari uso abitazione civile di Via Caronelli e relative a n. 3 appartamenti e al terreno antistante siti in Conegliano, Via Caronelli n. 13, sono state acquisite, tramite recente lascito testamentario della Sig. Anna Vital e sono attualmente non locali.
f) e g) Per gli immobili a destinazione negozio, dopo dei brevi periodi di locazione ad aziende diverse, l'ultimo risolto anticipatamente il 31/12/2022, sono attualmente liberi.

Per il patrimonio immobiliare non strumentale il Consiglio di Amministrazione ha previsto, in un prossimo futuro, l'intenzione di procedere alla richiesta di svincolo regionale per poter procedere all'alienazione e reinvestire il ricavato su lavori di ristrutturazione del fabbricato istituzionale esistente.

Infine si evidenzia che è in definizione:

- una controversia per una porzione del terreno perimetrale al Condominio San Marco in adiacenza a Casa Fenzi. L'avv. Chiesura Francesco di Conegliano sta seguendo la difficile e articolata dinamica.
- una difformità riscontrata sull'accatastamento del terreno ricevuto con lascito testamentario della def. Anna Vital registrato a Treviso in data 03/04/2020.

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

Conegliano 27/02/2023

Il Segretario Direttore
F. to Dott. Piero De Faveri