

Casa di Riposo Serse Panizzoni



RELAZIONE SUL PATRIMONIO (allegata alla deliberazione di Cda n. 8 /2022)

Provenienza immobile originario

- L'Ente deve la sua origine ad un consistente lascito testamentario del 1946, con il quale il Sig. Oreste Serse Panizzoni, fu Pietro, residente in Padova ma dimorante a Camisano Vicentino, nominava ***“erede universale della sua sostanza” lo stesso Comune allo scopo d'erigere un “refettorio.....” per “.....un numero imprecisato di vecchi e poveri e ammalati del Comune ... da situare nella frazione di S. Maria”¹***.

L'Ente viene riconosciuto come Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza (I.P.A.B.) con decreto del Presidente della Repubblica n. 1074 del 8.09.1950 con la denominazione di Casa di Ricovero.

Nel 1957 inizia la costruzione del fabbricato in S. Maria di Camisano, i cui lavori si protraggono fino al 1961.

La Struttura così realizzata viene, però, provvisoriamente adibita a Scuola di avviamento professionale.

Nel 1966 il Prefetto di Vicenza sollecita l'attuazione delle volontà testamentarie del benefattore Serse Panizzoni e l'avvio dell'attività a favore degli anziani. Nell'occasione il prefetto invita il Consiglio di Amministrazione anche ad approvare un nuovo statuto.

Il nuovo statuto viene approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 22.02.1967 e la Casa di Ricovero diventa “Casa di Riposo Serse Panizzoni”.

La Struttura per qualche anno ancora rimane inattiva. La svolta che si registra nel 1975 vede il Consiglio di Amministrazione concentrare gli sforzi iniziali per recuperare la piena disponibilità di tutte le proprietà dell'ente e per ottenere le autorizzazioni del Prefetto e dell'Organo Regionale di controllo.

Il 01.10.1975 viene finalmente aperta la Casa di Riposo, come voleva il benefattore Serse Panizzoni, che verrà poi formalmente inaugurata nell'ottobre 1978.

Grazie al lascito sopraindicato sono stati costruiti n. 12 minialloggi ubicati all'interno di una costruzione residenziale denominata “Villa Giuseppina” sita nel centro di Camisano Vicentino destinata ad accogliere persone in condizioni di completa autosufficienza, a cui vengono forniti pasti a domicilio e assistenza infermieristica.

Ricostruzione delle fasi di ampliamento e conseguente variazione della capienza

- ❑ **1975:** all'apertura la Casa di Riposo era dotata di n. 50 posti letto.
- ❑ **1985/87:** realizzazione dell'ala nord raggiungendo così la capienza complessiva di 62 p.l. più n.6 p.l. destinati alla residenza delle suore preposte, unitamente al personale dipendente, alla gestione della struttura.
- ❑ **1990/92:** ampliamento per n. 34 posti letto (ala est) per non autosufficienti (stanze a due letti con bagno) realizzato con importante contributo regionale; con tale ampliamento la capacità ricettiva della Casa di Riposo sale a complessivi 96 p.l.

¹ Tratto dal testamento olografo di Serse Panizzoni datato 29.06.1944.

Il patrimonio della Casa di Riposo è composto da:

1. Fabbricato adibito a sede istituzionale dell'Ente di mc 14.935, acquisito tramite lascito testamentario del Sig. Oreste Serse Panizzoni e ampliato e ristrutturato negli anni, censito al catasto fabbricati Comune di Camisano Vicentino foglio 11 mapp. 113 sub 2 cat. B/5.
L'ultima ristrutturazione dell'immobile comprensiva della riqualificazione degli spazi interni è stata completata nell'anno 2017, per cui il valore al 31.12.2020 dell'edificio al netto del relativo fondo ammortamento è di € 1.963.184,50.
Sono stati completati nel corso dell'anno 2020 i lavori di rifacimento impianti nucleo Iris, parzialmente finanziati con contributo della Fondazione CARIVERONA (importo dei lavori circa 110.000,00 euro) e i lavori di completamento dei lavori di adeguamento alla normativa antincendio.
Nel corso dell'anno 2021 è stata perfezionata la SCIA Antincendio trasmessa ai VV.FF.
Il terreno su cui insiste l'edificio è stimato in € 476.218,26.
2. Fabbricato di mc. 3.100 adibito a 12 minialloggi destinati ad ospitare persone o coppie autosufficienti; l'immobile viene quindi utilizzato per fini statutarie e ubicato in Via Risorgimento a Camisano Vicentino censito al catasto fabbricati al Foglio 13 mapp. 468 – sub 4 cat. B/5. Il valore dell'immobile al 31.12.2020, al netto del relativo fondo ammortamento, è di € 312.356,26.
Il terreno su cui insiste l'edificio è stimato in € 98.846,91.
3. Terreni agricoli: trattasi di mq 48.865 situati in Via San Daniele, Foglio 19, Particelle 4 - 5 - 6 - 43 - 45 e calcolati secondo il valore catastale rivalutatosi secondo le norme fiscali dei tributi locali – valore € 66.629,26;
4. Terreni agricoli: mq. 50.000 ubicati in Via Vicenza Fg. 10 part. 172- 229 – 206 - 218 – 224- 226 -233 il cui valore catastale è stato rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali in € 46.664,45.
5. Terreni classificati come zona F come da Piano regolatore in vigore alla data attuale di mq. 12.801 censiti al Fg. 11 – map. 846 – 881 – 885 – 118 – 119 – 120 – 1578, il cui valore è stato determinato secondo il prezzo di mercato in € 320.025,00.
6. Terreni edificabili ubicati in Via Roma fronte strada rispetto all'edificio sede e sede stradale comunale Via Roma, mq 1664 – Fg 11 mappale 702 e 348, valutati al prezzo di mercato in € 411.840,00. La dismissione di tali beni è prevista nel corso dell'anno 2022. La sede stradale Fg 11 map 703 e 347 di mq 959 non è stata valorizzata.
7. Fattoria Panizzoni di mq 1.693 con annesso terreno su cui insiste l'edificio ubicato in Via Roma. S. Maria, 68 censita al catasto fg. 11 – Mappale 1579 sub 2/4 cat C/2, valutato in € 246.780,00 secondo le norme fiscali dei tributi locali e relativo terreno valutato in € 61.695,00.
8. Terreni edificabili ubicati in Via Vicenza per un totale di mq. 26.144 il cui valore è stato determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino – Fg 10 particelle 232 - 223 – 229 - 230 - 225 in € 1.082.592,00.

A tali beni devono aggiungersi un immobile e dei terreni agricoli derivanti dall'eredità del Sig. FABRIS PIETRO, che ha nominato la struttura unico erede testamentario.

Con deliberazioni n. 29 del 26.10.2021 il Consiglio di Amministrazione ha disposto di richiedere alla Regione Veneto l'acquisizione nel patrimonio dell'Ente di tali beni.

In particolare si tratta di un immobile censito al catasto fabbricati Mapp. n. 199 sub. 1 - sub 2 e sub 3 sito in Via Monte Cimone n. 7 a Grisignano di Zocco con il terreno sottostante e circostante individuato al Catasto Terreni Fg 1 Mapp. N. 199.

L'eredità comprende inoltre alcuni terreni agricoli censiti nei mappali n. 1 - 3 – 87 - 116 - 119 - 197 per un totale di 27.189 mq.

Con deliberazione n. 31 del 02.11.2021 il Consiglio di Amministrazione ha disposto di richiedere l'alienazione di tali beni dal patrimonio dell'Ente, destinando tali proventi alla realizzazione dei lavori necessari alla trasformazione di n. 20 posti letto da minima ridotta intensità a media intensità.

Attualmente la Casa di Riposo "Serse Panizzoni" possiede i beni di interesse storico o artistico indicati nel piano di valorizzazione del patrimonio per un importo di € 852.16 calcolato sul valore presunto di realizzo alla data del 01.01.2014.

La presente relazione viene allegata al piano di valorizzazione redatto secondo quanto previsto dall'allegato 4 della DGR 780/2013.

Camisano Vic.no, 18.02.2022

F.to IL SEGRETARIO DIRETTORE

Maddalena Dott.ssa Dalla Pozza

Allegato A4 - Piano di valorizzazione del patrimonio

Piano di valorizzazione degli immobili alla data del 31/12/2020									
N°	Descrizione (con indicazione se di interesse storico e artistico)	Ubicazione	Dati catastali	Consistenza immobile mq/mc	Destinazione attuale	Nuova destinazione	Valore di bilancio	Criteri di valutazione	Canoni di locazione
1	Edificio sede Casa di Riposo	Via Roma, S. Maria, 19	Fg 11 mapp 113 sub 2 cat. B/5	mc. 14935	immobile destinato allo svolgimento delle attività istituzionali		€ 1.963.184,50	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	
2	Terreno su cui insiste l'edificio sede	Via Roma, S. Maria, 19	Fg 11 mapp 113 sub 2 cat. B/5		immobile destinato allo svolgimento delle attività istituzionali		€ 476.218,26	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	
3	Minilloggi "Villa Giuseppina" edificio	Via Risorgimento	Foglio 13 - mapp 468 - sub 4 cat B/5	mc. 3.100	immobile destinato allo svolgimento delle attività istituzionali		€ 312.356,26	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	
4	Terreno su cui insiste l'edificio "Villa Giuseppina"	Via Risorgimento	Foglio 13 - Particella 468 - sub 4		immobile destinato allo svolgimento delle attività istituzionali		€ 98.846,91	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	
5	Fattoria Panizzoni	Via Roma, S. Maria, 68	Foglio 11 - Mappale 1579 sub 2/4 cat. C/2	mq. 1.693	immobile non strumentale	Attualmente l'edificio è inutilizzato	€ 246.780,00	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	
6	Terreno su cui insiste l'edificio fatt Panizzoni	Via Roma, S. Maria, 68	Foglio 11 - Mappale 1579 sub 2/4		immobile non strumentale		€ 61.695,00	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	

7	Terreno agricolo	Via San Daniele	Foglio 19 - Particella 4 rd 50,41	mq. 9.809	In locazione	In locazione	€ 8.506,69	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	€ 529,69
8	Terreno agricolo	Via San Daniele	Foglio 19 - Particella 5 rd 71,02	mq. 8.376	In locazione	In locazione	€ 11.984,63	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	€ 452,30
9	Terreno agricolo	Via San Daniele	Foglio 19 - Particella 6 rd 86,27	mq. 8.609	In locazione	In locazione	€ 14.558,06	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	€ 464,89
10	Terreno agricolo	Via San Daniele	Foglio 19 - Particella 43 rd 136,58	mq. 16.108	In locazione	In locazione	€ 23.047,88	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	€ 869,83
11	Terreno agricolo	Via San Daniele	Foglio 19 - Particella 45 rd 50,56	mq. 5.963	In locazione	In locazione	€ 8.532,00	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	€ 322,00
12	Terreno edificabile	Via Vicenza	Fg 10 Particella 232	mq 2253 di cui edificabili mq 1117 a 72€/mq	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	in locazione e in vendita a seguito aut Region alienazione	€ 80.424,00	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	€ 121,66

13	Terreno edificabile	Via Vicenza	Fg 10 Particella 223	mq 5302 di cui edificabili mq 4702 a 72€/mq	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	in locazione e in vendita a seguito aut Region alienazione	€ 338.544,00	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	€ 28,73
14	Terreno edificabile	Via Vicenza	Fg 10 Particella 230	mq 5674 du cui edificabili mq 1984 a 72€/mq	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	in locazione e in vendita a seguito aut Region alienazione	€ 142.848,00	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	€ 306,40
15	Terreno edificabile	Via Vicenza	Fg 10 Particella 225	mq 9233 di cui edificabili mq 7233 a 72€/mq	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	in locazione e in vendita a seguito aut Region alienazione	€ 520.776,00	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	€ 498,58
16	Terreno non edificabile	Via Vicenza	Fg 10 Particella 224 rd 2,63	mq 379	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	in locazione e in vendita a seguito aut Region alienazione	€ 443,81	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	€ 20,47
17	Terreno non edificabile	Via Vicenza	Fg 10 Particella 226 rd 9,93	mq 1932	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	in locazione e in vendita a seguito aut Region alienazione	€ 1.675,69	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	€ 104,33

18	Terreno non edificabile	Via Vicenza	Fg 10 Particella 233 rd 6,94	mq 1351	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	€ 1.171,13	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	€ 72,95
19	Terreno agricolo	Via Vicenza	Fg 10 Particella 229	mq 49.918	in locazione	in locazione	€ 43.287,75	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali	€ 2.695,57
20	Terreno non edificabile	Via Vicenza	Fg 10 Particella 172 rc 0,10	mq 20	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	€ 16,88	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	€ 1,08
21	Terreno non edificabile	Via Vicenza	Fg 10 Particella 206 rc 0,36	mq 52	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	€ 60,75	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	€ 2,81
22	Terreno non edificabile	Via Vicenza	Fg 10 Particella 218 rc 0,05	mq 10	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	in locazione e in vendita a seguito aut Regione alienazione	€ 8,44	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	€ 8,71

23	Terreno edificabile	Via Roma snc fronte Casa Riposo	Fg 11 mapp 702	mq 796	in vendita a seguito aut Regione alienazione	in vendita a seguito aut Region alienazione	€ 197.010,00	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	
24	Terreno edificabile	Via Roma snc fronte Casa Riposo	Fg 11 mapp 348	mq 868	in vendita a seguito aut Regione alienazione	in vendita a seguito aut Region alienazione	€ 214.830,00	Valore determinato sulla base di quello attribuito alle aree edificabili dal Comune di Camisano Vicentino anno 2012 D.G. Munic. Nr 202 del 5/12/2012	
25	Sede stradale	Via Roma snc fronte Casa Riposo	Fg 11 mapp 703	mq 327	sede stradale Comunale	sede stradale Comunale	€ 0,00		
26	Sede stradale	Via Roma snc fronte Casa Riposo	Fg 11 mapp 347	mq 632	sede stradale in propr. 7/10	sede stradale in proprietà per 7/10	€ 0,00		
27	Terreno agricolo classificato come zona F dal piano Regolatore in vigore alla data attuale	via roma Fatt Paniz	Fg 11 mapp 846	mq 5.150 a 25€/mq	prato - (eff zona F)		€ 128.750,00	Valore determinato secondo prezzo di mercato	

28	Terreno agricolo classificato come zona F dal piano Regolatore in vigore alla data attuale	via roma Fatt Paniz	Fg 11 mapp 881	mq 486 a 25€/mq	seminativo (eff. Zona F)		€ 12.150,00	Valore determinato secondo prezzo di mercato	
29	Terreno agricolo classificato come zona F dal piano Regolatore in vigore alla data attuale	via roma Fatt Paniz	Fg 11 mapp 885	mq 207 a 25€/mq	seminativo (eff. Zona F)		€ 5.175,00	Valore determinato secondo prezzo di mercato	
30	Terreno agricolo classificato come zona F dal piano Regolatore in vigore alla data attuale	via roma Fatt Paniz	Fg 11 mapp 118	mq 1.474 a 25€/mq	pascolo (eff zona F)		€ 36.850,00	Valore determinato secondo prezzo di mercato	
31	Terreno agricolo classificato come zona F dal piano Regolatore in vigore alla data attuale	via roma Fatt Paniz	Fg 11 mapp 119	mq 1.710 a 25€/mq	seminativo (eff zona F)		€ 42.750,00	Valore determinato secondo prezzo di mercato	
32	Terreno agricolo classificato come zona F dal piano Regolatore in vigore alla data attuale	via roma Fatt Paniz	Fg 11 mapp 120	mq 1.825 a 25€/mq	prato - (eff zona F)		€ 45.625,00	Valore determinato secondo prezzo di mercato	

33	Terreno agricolo classificato come zona F dal piano Regolatore in vigore alla data attuale	via roma Fatt Paniz	Fg 11 mapp 1578	mq 1.949 a 25€/mq	prato - (eff zona F)		€ 48.725,00	Valore determinato secondo prezzo di mercato	
34	Terreno agricolo sito in Comune di Grisignano di Zocco	Via Monte Cimone	Fg. 1 mapp. 1-3-87-116-119-197	ha 2.71.89	in dismissione	in dismissione	€ 16.176,00	Valore di successione	
35	Edificio sito nel Comune di Grisignano di Zocco	Via Monte Cimone n. 7	Fg 1 mapp. 199 sub 3 cat C2	mq 135	pertinenza abitazione	in dismissione	€ 48.155,00	Valore di successione	
36	Edificio sito nel Comune di Grisignano di Zocco	Via Monte Cimone n. 7	Fg 1 mapp. 199 sub 2 cat A3	mq 134	civile abitazione	in dismissione			

Tot beni immobili € 5.151.162,62 Totali canoni di locazione € 6.500,00

Piano di valorizzazione dei beni mobili di interesse storico e artistico alla data del 31/12/2020				
N°	Descrizione	Ubicazione	Valore di bilancio	Criteri di valutazione
1	BUSTO	ATRIO ENTRATA	516,46	Valore presunto di realizzo al 01.01.2014
2	CROCIFISSO IN LEGNO	CHIESA ENTE	335,7	Valore presunto di realizzo al 01.01.2014