

RELAZIONE SUL PATRIMONIO allegata al Piano di Valorizzazione del patrimonio anno 2024 – All. A4 due

PREMESSA

Al fine di rappresentare la situazione attuale del patrimonio immobiliare dell'Ipab "Casa di Riposo Coniugi Godi Sgargi" di Torri di Quartesolo, costituito da fabbricati e terreni siti tutti nella provincia di Vicenza, sono stati riportati nell'allegato A4 dell'ex DGR 780/2013 come modificata dalla DGR n. 725 del 22 giugno 2023, Piano di valorizzazione del Patrimonio, i seguenti dati:

- 1) Ubicazione e descrizione degli immobili in ordine progressivo;
- 2) Dati catastali dei beni e consistenza in mq o mc
- 3) Individuazione dei beni con specifica indicazione se il bene è destinato alla vendita
- 4) I criteri di valutazione (valore IMU o valore atto di successione al 90%)
- 5) I canoni di locazione

Provenienza immobile originario

La Casa di Riposo di Torri di Quartesolo trae origine dal lascito di tutti i beni mobili ed immobili del conte Enrico Godi avvenuto con testamento del 18 novembre 1948, Rep. N. 25310 del Notaio Antonio Gianni, registrato a Vicenza il 2 gennaio 1958, al n. 2592; che la Casa di Riposo è stata costituita in Ente Morale con D.P.R. n. 324 del 9 marzo 1960, con sede in Via Roma, 152 a Torri di Quartesolo e la denominazione è "Casa di Riposo coniugi Godi Sgargi";

Richiamata la delibera n. 1 del 24 marzo 2006, con la quale il Consiglio di Amministrazione ha accettato l'eredità di Maria Godi, sorella di Godi Marcello, deceduta il 24 ottobre 2005, la quale con testamento olografo in data 28.07.04 pubblicato a verbale del 25.01.06 dal Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza, disponeva a favore della Casa di Riposo Godi Sgargi di Torri di Quartesolo (VI) il lascito della titolarità della nuda proprietà di tutti i suoi beni immobili, indicando, nel contempo, quale usufruttuario il fratello Marcello che decedeva il 14 giugno 2015, e che, pertanto, da quel momento questo Ente ha acquisito la piena proprietà degli immobili suddetti;

Richiamata la delibera n. 17 del 20.10.2014 che in premessa recita:

- "il Consiglio di Amministrazione si sta attivando per procedere con l'alienazione di alcuni beni di proprietà dell'ente, al fine di destinare il ricavato alla ristrutturazione dell'edificio, sede che necessita di interventi di messa a norma ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 22/2002" e come previsto dall'art. 8, co. 9 della L.R. Veneto n. 43/2012;

e che nel dispositivo riportava:

- "di affidare, per le motivazioni in premessa riportate, al Geom. P. Zecchetto, con studio in Piazzetta Palladio, 16 a Vicenza (p.i. 01903930244, l'incarico di consulenza tecnica finalizzata ad acquisire da parte di questo ente i riscontri relativi a verifiche catastali ed amministrative, comprensivi di una perizia di stima asseverata, propedeutici ad attivare le procedure di alienazione degli immobili sopraindicati";

Richiamate le perizie di stima asseverata presso il Tribunale di Vicenza in data giugno e novembre 2016, n. 4258-5714-5715-5716-5717, a firma del Geom. Piero Zecchetto, nato a Longare (VI), il 30/04/1958, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 1551 e dei consulenti del Tribunale di Vicenza al n. 1347, per un valore commerciale totale di € 2.638.771,00 e che

Il successivo incarico per l'aggiornamento delle perizie di stima ai prezzi di mercato ha rivisto il valore commerciale dei beni per il valore complessivo di € 2.391.656,00 come riportato dalle DGR Veneto n. 1725 del 30/12/2022 che dispone il termine massimo di 2 anni per addivenire alla vendita del patrimonio immobiliare disponibile.

Ricordato che il patrimonio immobiliare disponibile di Monticello Conte Otto, Torrebelvicino e Vicenza, stava generando solo costi ed oneri a carico della Casa di Riposo Godi Sgargi, in quanto patrimonio che per essere messo a reddito, necessitava di importanti ed onerosi costi di adeguamento tecnico, impiantistico e strutturale e che il perdurare della proprietà comporta oneri tributari e di manutenzione, come riportato nella relazione sulla valorizzazione del Patrimonio al bilancio di previsione del 2020 e di cui riportiamo uno stralcio “il patrimonio immobiliare disponibile è costituito da fabbricati datati ed obsoleti, privi di impianti adeguati ed a norma e che il rifacimento degli impianti elettrico, termosanitario, idrico, il risanamento degli intonaci e degli infissi, come dei pavimenti è stato valutato antieconomico sotto tutti i punti di vista e che l'unica via percorribile, risulta essere la vendita degli stessi ed il reinvestimento del ricavato nell'attività caratteristica dell'ente” o in strumenti finanziari dal tasso di interesse pari o maggiore a zero, in quanto i suddetti beni stanno generando solo perdite (tralasciando ogni valutazione sul rischio locativo);

Richiamata l' autorizzazione all'esercizio rilasciata dal Comune di Torri di Quartesolo il 22/10/2020 e che il Consiglio di Amministrazione ha già ampiamente discusso e che obbliga l'ente ad una manutenzione straordinaria importante dell'edificio sede della Casa di Riposo e ad ampliare la gamma dei servizi offerti per restare sul mercato e per ottenere il pareggio il bilancio di esercizio, in conseguenza anche della perdita di 8 posti letto nell'edificio originario, compensati solo in parte dal recupero di 4 posti letto da adibire nella casetta ex custode che necessita tuttavia di importanti interventi (ascensore in primis) e che risulta economicamente non conveniente attivare, in virtù anche degli obblighi derivanti dalle normative di sicurezza che renderebbero i 4 posti letto antieconomici (vedasi anche paragrafo “STATO DI FATTO” da pagg da 91 a 93 del libro 50 anni al servizio degli anziani);

Viste le DGRV n. 2307/2005 e 455/2006, in materia di autorizzazione regionale all'alienazione, in particolare la lettera a) della DGRV 2307 che consente “il reinvestimento del ricavato dell'alienazione in beni immobili o strumentali a carattere finanziario ammessi dall'ordinamento, destinato comunque a produrre una rendita non inferiore alla eventuale rendita propria del bene alienato” (rendita che per i beni e le motivazioni sopra illustrate, risulta negativa a causa dei costi di gestione, tributari ed assicurativi); considerato inoltre che l'ente deve destinare parte del ricavato per modesti adeguamenti, atti a rispettare gli standard normativi relativi ai servizi sociali e di sicurezza (lett. b DGR 2307);

Considerato che l'ente contava di vendere gli immobili sfruttando le agevolazioni derivanti dal super bonus 110% che rendevano particolarmente appetibili immobili datati ed obsoleti, ma che le procedure hanno avuto tempi più lunghi del previsto e non si è potuto sfruttare tale situazione di mercato ed inoltre, che la normativa sul superbonus 110% non consentiva alle IPAB di godere delle agevolazioni per il 110%, agevolazione invece prevista per gli enti privati del terzo settore, come le fondazioni e continueranno a fruirne fino al 2025 (il Cda della Godi Sgargi ha valutato in passato anche la trasformazione in Fondazione ma i dubbi e le perplessità, soprattutto dell'Amministrazione Comunale non hanno mai permesso l'avvio di tale procedimento che a posteriori, avrebbe consentito di risolvere le problematiche tecnico strutturali dell'edificio sede della Casa di Riposo con una spesa limitatissima)

Ulteriori notizie ed informazioni sulla nascita e costituzione della Casa di Riposo possono rilevarsi dal libro pubblicato in onore dei primi 50 anni di servizio della Casa di Riposo Godi Sgargi, libro intitolato appunto “ 50 anni al servizio degli anziani”, pubblicato da Editrice Veneta sas, nel luglio 2010, codice ISBN 978-88-8449-491-7, www.editriceveneta.it disponibile nel sito o consultabile presso gli uffici amministrativi della Godi Sgargi.

Riteniamo opportuno, comunque, rammentare i punti salienti della costruzione dell'attuale edificio che nella parte storica corrisponde alla casa del Conte Enrico Godi e di sua moglie Giulia Sgargi:

- a) Edificio sede della residenza del Conte Enrico Godi e Giulia Sgargi, che risale alla fine del 1700, le cui chiavi vengono consegnate alle Suore delle Poverelle, il 20 marzo 1958 ed in questo modo viene ufficializzato l'avvio del progetto e delle volontà del Conte Enrico Godi; l'inaugurazione ufficiale della Casa con le prime 10 stanze a favore degli ospiti, avverrà il 20 dicembre 1959, da parte del Vescovo di Vicenza (questo immobile diventerà di Interesse Culturale come indicato dalla comunicazione della Soprintendenza a mezzo pec del **28/12/2022** – nostro **protocollo n. 1927** – Catasto Fabbricati Fg. 3, particella 37 sub 5 parte e Catasto Terreni Fg. 3, particella 37-1244-1245 con relativi allegati e **planimetrie**);
- b) 1964 costruzione della casetta del custode
- c) 1968-70 costruzione nuova ala (parte centrale dell'attuale fabbricato) (CE non presenti agli atti e negli archivi del Comune);
- d) 1991-1993 nuova ala ovest del fabbricato vedasi CE (concessione edilizia) CE 6139 del 04/07/1991 – CE 6584 del 27/01/1992 – CE 7213 del 19/11/1993

20 aprile 1985 = posa della targa a memoria del Conte Enrico Godi che donò i suoi beni per erigere un'opera a favore dei più poveri.

17 dicembre 1990 = trasferimento dei beni residui che erano rimasti intestati al Comune di Torri a favore della Casa di Riposo – atto concluso avanti al Notaio Francesco D'Ercole (a tal riguardo sono in corso approfondimenti sul mancato trasferimento dei terreni identificati al Fg. 3 mapp. 1234 (ex 655-656 prima 99) come previsto dalla delibera del Consiglio comunale di Torri di Quartesolo n. 30 del 19/03/1990, prot. n. 3691.

04 novembre 2008 = protocollo d'intesa tra Comune di Torri di Quartesolo e Casa di Riposo per valorizzazione dei terreni identificati al Fg 3, mapp. 1138 di circa 30.000 mq – vedasi accordi di cessione area per costruzione caserma dei Carabinieri

2010 libro **50 ANNI AL SERVIZIO DEGLI ANZIANI** = www.editriceveneta.it da pagg 80 ad 89 viene descritto il progetto “futuro della Casa di Riposo” (progettisti incaricati Arch. G. Secone e Geom. A. Perosa marzo-aprile 2008 – pag. 82) (pagg. 84 ed 86 planimetrie soluzioni progettuali dei professionisti per risolvere alcuni problemi). Il paragrafo **LA VALUTAZIONE DELLO STATO DI FATTO** (da pagg91 a 93 e che riporta data aprile 2008), riporta i medesimi ragionamenti che sono fatti in modo più sintetico anche nella relazione dell'Arch. R. Festa dello Studio GPG e che arriva alle medesime considerazioni sul numero massimo di ospiti che la struttura può ospitare.

26/09/2017 ns prot. n. 1576 e 1577 = Comune di Torri di Quartesolo conferma impegno di valorizzazione terreno retro caserma dei CC e trasferimento dei Servizi Socio Sanitari attualmente in capo al Comune

22/11/2018 ns prot. n. 1903 = APE attestato di prestazione energetica Casa di Riposo

18/09/2019 ns prot. n 1422 = relazione sintetica domanda di finanziamento trasmessa alla Regione Veneto per adeguamento immobile sede Casa di Riposo (costo per adeguamento ipotizzato € 1.650.000,00 iva esclusa)

22/11/2019 ns prot. n. 1903 = APE attestato prestazione energetica immobile sede Casa di Riposo

25/05/2021 prot. n. 668 = De Roit firma pratica a Geom Peretto per presentazione pratica in Comune di eliminazione schedatura immobile foresteria per vincolo (vincolo superato come da documentazione del MIBAC, nostro prot. n. 1927/2022 che non vincola tale fabbricato e tale area)

06/10/2021 Regione Veneto prot. n. 0446026 prescrive documentazione da produrre per autorizzazione posti letto per NON autosufficienti **IMPORTANTE** = **nostro prot. n. 1343/2021.**

31/01/2022 ns prot. n. 119 = relazione sismica – verifica calcoli – attestato di rischio sismico

18/07/2022 ns prot. 994 = ricerca storica su Fg 3 mapp 1234 ex 655-656 e prima tutto 99 intestato al Comune e che doveva essere trasferito alla Casa di Riposo nel 1990 come da delibera del Consiglio Comunale (trattative in corso con il Comune, copioso invio di richieste ma senza risposta).

18/07/2022 ns prot. 995 = verifica potenzialità edificatoria ampliamento Casa di Riposo (max 10% mq o mc) e area fronte torre piezometrica, fg. 3 mapp 99 (vincoli anche da servitù di acquedotto)

28/12/2022 prot. n. 1927 = VIC sussistenza vincolo di interesse culturale su immobile storico Casa di Riposo

14/09/2023 Ns prot. 2293 = comunicazione a Viacqua di avvenuti lavori di separazione acque bianche e nere a mezzo pec da parte del Geom. Peretto

2023/2024 =Servitù' di acquedotto = vedasi convenzione con Viacqua in corso di sottoscrizione (problematiche legate ai gestori di telefonia e mancato trasferimento mappale 1234);

13/12/2023 = asta pubblica cessione integrale dei beni immobili di Monticello Conte Otto al valore di perizia aggiudicati come da atto del Notaio Boschetti, nostro prot. n. 283 del 31/01/2024, repertorio n. 28.246 (rogito fissato per il giorno 11 marzo 2024)

2024 = prevista cessione integrale di beni immobili di Torrebelvicino e Vicenza (pratiche avviate per Torrebelvicino – per Vicenza Via Riviera Berica si è incontrato il Sindaco il 09/02/24 per supporto relativamente agli aspetti amministrativi – per Vicenza Via Tiepolo si resta in attesa che l'occupante liberi l'immobile per il 30 settembre 2024).

Terreni agricoli di Torri di Quartesolo, identificati al C.T. fg. 3 mapp 99, 657, 675 e 1225 per un tot. Di mq 32.240, sono stati affittati a coltivatore diretto fino al 11/11/2023 al prezzo di € 600,00 annui; attualmente i terreni non sono stati affittati in quanto il consiglio di amministrazione sta valutando il da farsi in attesa di conoscere impegni del Comune a valorizzare l'area e come e se avviare eventuali progetti di co-housing o altro in tale area. Si rammenta che in caso di affitto a persona diversa dal Sig. C.M. lo stesso ha diritto di prelazione (da considerare nel bando per affitto terreno agricoli).

Allegati: prot. n. 423 del 16 febbraio 2024

 A Libro 50 anni Valutazioni stato di Fatto.pdf	16/02/2024 16:40	Documento Adob...	1.410 KB
 B 1903_2018 APE eseguita il 22 nov 2018 da Arch Maraschin.pdf	16/03/2021 18:56	Documento Adob...	250 KB
 C 1422_2019 Relazione sintetica studio di fattibilita Festa.pdf	02/02/2022 12:54	Documento Adob...	416 KB
 D 1285_2021 R2-Relazione geologica e geotecnica.pdf	15/02/2024 14:14	Documento Adob...	9.581 KB
 E 1343_2021 da Regione Veneto documenti da produrre per realizzazione letti per NON autosuff.pdf	15/02/2024 09:59	Documento Adob...	329 KB
 F 119_2022 SISMA attestato di rischio sismico edificio Godi Sgargi.pdf	15/02/2024 14:58	Documento Adob...	90 KB
 G 119_2022 SISMA Relazione sismica CdR Godi Sgargi.pdf	15/02/2024 14:59	Documento Adob...	1.049 KB
 H 119_2022 SISMA Verifiche calcolo_Godi Sgargi.pdf	15/02/2024 14:58	Documento Adob...	318 KB
 I 994_2022 Ricerca storica sulla intestazione di alcuni beni immobili FG 3 mapp 1234 ex 655_656 e prima t...	15/02/2024 09:16	Documento Adob...	6.808 KB
 L 995_2022 Verifica potenzialita edificatoria Casa Riposo.pdf	15/02/2024 09:19	Documento Adob...	7.571 KB
<input type="checkbox"/>  M 1927_22 VIC Torri fg 3 mapp 37 sub 5 parte.pdf	16/02/2024 14:43	Documento Adob...	347 KB
 N 1927_22 Lettera VIC per Torri.pdf	16/02/2024 14:40	Documento Adob...	233 KB
 O 1927_22 VIC Torri_unito_signed.pdf	16/02/2024 14:47	Documento Adob...	1.813 KB
 P 2722_23 VI Torrebelvicino insussistenza vincolo VIC.pdf	16/02/2024 14:38	Documento Adob...	288 KB

Il segretario
Antonio Baesso