

I.P.A.V.

Atti di Programmazione 2022-2024

Relazione sul Patrimonio e Piano di Valorizzazione

1 INFORMAZIONI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE

1.1 Articolazione e consistenza

Con Decreto Dirigenziale n. 169 del 9/12/2019 è stata approvata la fusione in senso stretto, per unione delle IPAB “Istituzioni di Ricovero e di Educazione – I.R.E.” di Venezia e “Antica Scuola dei Battuti” di Venezia-Mestre che ha dato vita alla nuova IPAB denominata “Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane” I.P.A.V. con effetto dall’1/1/2020.

Il patrimonio immobiliare gestito è diffuso principalmente nel centro storico della città di Venezia, e proviene, per la massima parte, dai lasciti disposti nel corso dei secoli a favore delle antiche istituzioni caritatevoli delle quali I.P.A.V. è, a sua volta, erede.

Parte di questo patrimonio è sede dei servizi e delle attività istituzionali e costituisce il patrimonio immobiliare strumentale non disponibile (fabbricati nei quali vengono erogati servizi di assistenza alle persone).

Le attività di assistenza svolte un tempo in due grandi complessi edilizi, il Centro Servizi Casa di Riposo SS. Giovanni e Paolo ex IRE con 480 posti letto e il Centro Servizi di Via Spalti Mestre ex Antica Scuola dei Battuti di 351 posti sono ora decentrate in cinque sedi diverse. I 480 posti letto ex IRE a seguito di un importante programma di rinnovamento e ristrutturazione dei servizi sono ora decentrati in quattro Centri Servizi (Contarini 120 p.l., Zitelle 90 p.l., San Giobbe 90 p.l., S. Lorenzo 180 p.l. di proprietà del Comune di Venezia), collocati in immobili ristrutturati o costruiti ex novo.

Nel complesso edilizio di via Spalti Mestre è in corso un impegnativo programma di ristrutturazione che si articola in un primo stralcio, che prevede il completamento della ristrutturazione dell’edificio D in corso di ultimazione, e che dovrà essere completato per step successivi al fine di adeguare funzionalmente e strutturalmente l’intero centro servizi Antica Scuola dei Battuti.

Nella tabella seguente si riporta l’elenco degli immobili strumentali facenti parte del patrimonio non disponibile al 31/12/2020 (ultimo bilancio di esercizio approvato).

Fabbricati del Patrimonio immobiliare strumentale non disponibile al 31/12/2020

	Ubicazione		DESCRIZIONE	Consistenza			Destinazione	VALORE DEL SEDIME AL 31.12.2020	VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO AL 31.12.2020	FONDO AMM.TO AL 31.12.2020	VALORE NETTO CONTABILE DEL FABBRICATO AL 31.12.2020
	Indirizzo	civ.		Vani	Mc.	Mq.					
1	Venezia - S. Marco	4298/99 4300/01	Palazzo Contarini del Bovolo		14.155,00	3.001,00	Uffici IPAV / Comune di Venezia	€ 1.289.562,20	€ 10.705.086,98	€ 10.661.241,98	€ 43.845,00
2	Mestre - Via Spalti	1	C.S. Antica Scuola dei Battuti		90.609,00	23.728,00	Centro Servizi	€ 3.492.241,64	€ 10.422.540,70	€ 3.633.371,08	€ 6.789.169,62
3	Mestre - Via Spalti	1	Chiesa Madonna della Salute				Chiesa				
4	Mestre - Via Santa Maria dei Battuti	1	Magazzino (ex asilo)		789,00	2.712,00	Magazzino	€ 144.119,50	€ 576.478,00		€ 576.478,00
5	Mestre - Via Filzi	26	Villa Rina	8,5			Magazzino	€ 3.408,62	€ 42.656,65	€ 26.184,20	€ 16.472,45
6	Mestre - Via C. Urbani	4	C. S. Contarini		34.660,00	8.512,00	Centro Servizi	€ 456.591,82	€ 18.397.822,88	€ 18.355.686,39	€ 42.136,49
7	Mestre - Via C. Urbani	4	C. S. Contarini				Locale tecnico				
8	Venezia - Giudecca	54 O	C. S. Zittelle		14.990,00	6.651,00	Centro Servizi	€ 773.857,69	€ 13.517.453,02	€ 13.517.453,02	€ 0,00
9	Venezia - Cannaregio	893 890 891	C. S. S.Giobbe		27.626,00	6.974,00	Centro Servizi	€ 2.148.588,25	€ 19.446.225,90	€ 19.356.130,73	€ 90.095,17
10	Venezia - Cannaregio	893	C. S. S.Giobbe			6,00	Magazzino	€ 442,51	€ 1.770,05	€ 1.770,05	€ 0,00
11	Venezia - Dorsoduro	3034				30,00	Informa Anziani				
12	Venezia - Dorsoduro	3035	Bocco Scrovegni		2.150,00	645,00	Mini Alloggi	€ 167.237,52	€ 465.844,12	€ 465.844,12	€ 0,00
13	Venezia - Dorsoduro	3036				30,00	Ventrina del volontariato				
14	Venezia - Dorsoduro	1712/14	O. P. Maddalena		3.260,00	1.227,00	Mini Alloggi	€ 212.846,59	€ 3.062.871,00	€ 3.062.871,00	€ 0,00
15	Venezia - Castello	3087/88 3098/99	Morosini		1.464,00	320,00	Mini Alloggi	€ 80.024,74	€ 320.098,97	€ 320.098,97	€ 0,00
16	Venezia - Castello	5785	Donà		1.210,00	202,00	Mini Alloggi	€ 98.976,83	€ 395.907,33	€ 395.907,33	€ 0,00
17	Venezia - Giudecca	322 E/F	Brustolado		784,00	100,00	Mini Alloggi	€ 42.854,91	€ 171.419,64	€ 171.419,64	€ 0,00
18	S. Elena - C. Laboratorio	1	V. Michiel	2,50		25,30	Mini Alloggi	€ 5.110,56	€ 20.442,24	€ 20.442,24	€ 0,00
19	S. Elena - C. Laboratorio	2	V. Michiel	3,50		65,00	Mini Alloggi	€ 7.154,78	€ 40.747,74	€ 30.103,41	€ 10.644,33
20	S. Elena - C. Laboratorio	2	V. Michiel	3,50		75,00	Mini Alloggi	€ 7.154,78	€ 28.619,14	€ 28.619,14	€ 0,00
21	S. Elena - C. Laboratorio	11	V. Michiel	3,50		76,00	Mini Alloggi	€ 7.154,78	€ 28.619,14	€ 28.619,14	€ 0,00
22	S. Elena - C. Pasubio	9	V. Michiel	2,50		74,00	Mini Alloggi	€ 5.110,56	€ 20.442,24	€ 20.442,24	€ 0,00
23	S. Elena - C. Pasubio	13	V. Michiel	2,50		64,00	Mini Alloggi	€ 9.123,41	€ 101.491,36	€ 101.491,36	€ 0,00
24	S. Elena - C. del Pozzo	11	V. Michiel	3,00		57,00	Mini Alloggi	€ 6.132,67	€ 82.946,19	€ 33.672,34	€ 49.273,85
25	S. Elena - Viale Piave	8	V. Michiel	3,50		65,00	Mini Alloggi	€ 12.772,70	€ 72.389,59	€ 72.389,59	€ 0,00
26	Venezia - Cannaregio	3352 A	Comunità A. Pompeati		11,00	280,00	Comunità per minori	€ 56.253,12	€ 225.012,48	€ 225.012,48	€ 0,00
27	Mestre - Via Garibaldi	82	Comunità Villa Lucia		478,00	1.927,00	Comunità per minori	€ 117.036,99	€ 568.436,36	€ 309.949,75	€ 258.486,61
28	Venezia - S. Polo	292	App. per G. Adulti	2,00		26,88	App.to di sgancio	€ 6.003,98	€ 24.015,94	€ 24.015,94	€ 0,00
29	Venezia - S. Polo	292	App. per G. Adulti	2,50		27,77	App.to di sgancio	€ 5.318,54	€ 21.274,18	€ 21.274,18	€ 0,00
30	Venezia - S. Polo	292	App. per G. Adulti	2,50		26,88	App.to di sgancio	€ 8.758,90	€ 35.035,61	€ 35.035,61	€ 0,00
31	Venezia - S. Polo	292	App. per G. Adulti	2,50		26,88	App.to di sgancio	€ 8.758,85	€ 35.035,39	€ 35.035,39	€ 0,00
32	Venezia - Catello	2616	Muneghette		5.722,00	1.740,00	Comodato CARITAS	€ 217.204,26	€ 868.817,04	€ 868.817,04	€ 0,00
33	Venezia - Cannaregio	4905	Renier Zen		1.948,00	357,00	ex Ospizio	€ 73.945,12	€ 295.780,46	€ 295.780,46	€ 0,00
34	Venezia - S. Polo	2467	Badoer		1.696,00	450,00	ex Ospizio	€ 77.255,26	€ 309.021,05	€ 309.021,05	€ 0,00
35	Mazzorbo - F.ta S. Caterina		M. Polo	13,50		190,00	ex Ospizio	€ 33.031,49	€ 132.125,95	€ 132.125,95	€ 0,00
36	Murano - V.le Bresaggio	12	Briati		763,00	2.623,00	ex Ospizio	€ 67.706,44	€ 270.825,74	€ 0,00	€ 270.825,74
37	Murano - V.le Bresaggio	12	Cappella Briati		38,00	211,00		€ 7.048,36	€ 28.193,42	€ 0,00	€ 28.193,42
TOTALI								€ 9.648.788,37	€ 80.735.446,50	€ 72.559.825,82	€ 8.175.620,68

Accanto agli immobili strumentali non disponibili, IPAV ha in proprietà e gestisce gli immobili che costituiscono il patrimonio strumentale disponibile (fabbricati destinati alla valorizzazione per il perseguimento dei fini istituzionali dell'Ente).

Il patrimonio strumentale disponibile di I.P.A.V., alla data attuale, risulta così composto:

Patrimonio immobiliare strumentale disponibile	
- Fabbricati a destinazione abitativa	n. 587
- Unità accessorie (vani scala e magazzini residenziali)	n. 15
- Fabbricati a destinazione diversa dall'abitativa	n. 213
- Fabbricati rurali (comprese n. 2 unità collabenti)	n. 52
- Terreni	Ha. 78.27.67

1.2 Gestione attiva del patrimonio strumentale disponibile

Se non diversamente destinati, tutti gli immobili del patrimonio strumentale disponibile sono messi a reddito con contratti di locazione.

Gli immobili a destinazione abitativa sono locati con contratti del tipo libero (art. 2 c. 1 L. 431/98) o conformi agli accordi territoriali (art. 2 c. 3 L.431/98) o in pochi casi particolari (contratti ad uso transitorio art. 5 L.431/98) con le altre modalità consentite dalla normativa.

I locatari vengono individuati con procedure ad evidenza pubblica secondo quanto previsto dal “Regolamento per la disciplina delle modalità di accesso e permanenza negli immobili di proprietà di IPAV” approvato con deliberazione n. 66 del 16 dicembre 2021.

Inoltre, per sostenere persone o famiglie in particolari situazioni di disagio I.P.A.V. eroga (ai propri inquilini) contributi all’affitto, che per l’anno 2022 sono stati stimati in complessivi € 208.100,00.

I terreni agricoli e i relativi fabbricati ex rurali sono concessi in affitto, per la maggior parte, con contratti di affittanza agraria stipulati conformemente alla L. 203/82 con l’assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria.

Previsione 2022

Complessivamente per il 2022 si prevede una redditività lorda del patrimonio immobiliare strumentale disponibile di complessivi € 9.905.900,00 così composta:

- fitti, concessioni ed indennità patrimonio rurale € 27.000,00;
- fitti, concessioni ed indennità patrimonio urbano € 9.306.700,00;
- redditi diversi sul patrimonio immobiliare € 572.200,00.

La previsione per l’esercizio 2022 si fonda sulle competenze relative ai contratti in essere al 31/12/2021 e sulle attività di gestione attiva delle locazioni relative alle rinnovazioni dei contratti commerciali e alle gare per l’assegnazione di alcun immobili a destinazione abitativa e commerciale previste nel corso del 2022.

Locazioni attive Patrimonio immobiliare strumentale disponibile al 31/12/2021		
Contratti su unità immobiliari urbane:		
- Destinazione abitativa	totale	511
- Destinazione commerciale	totale	165
Contratti su terreni e fabbricati rurali:		
	totale	11
	Totale	687

L’Ente si sta attivando con i necessari interventi manutentivi per porre in locazione le unità immobiliari (abitative e commerciali) attualmente sfitte.

In seguito alla pandemia mondiale “COVID-19” che, dal febbraio del 2020, ha avuto pesanti ricadute per il turismo locale, un elevato numero di aziende e di inquilini degli immobili IPAV, già fortemente colpiti dagli eventi metereologici del 12 novembre 2019 (acqua grande), ha sospeso il pagamento dei canoni di locazione trovandosi in difficoltà per la chiusura delle attività o la perdita o la riduzione del contratto di lavoro. In questi casi l’Ente ha provveduto al recupero del credito anche mediante piani di rientro approvati da appositi addendum contrattuali, secondo le linee guida stabilite del Consiglio di Amministrazione, al fine di consentire all’Ente di mantenere la redditività dell’immobile e, anche perseguendo i propri fini istituzionali, supportando i conduttori in una situazione di estrema criticità.

1.3 Piano delle alienazioni

Per l'attuazione del progetto S.T.A.R. (Servizi Territoriali di Assistenza e Riabilitazione), avviato con deliberazione consiliare di ex I.R.E. n. 110 V del 27/04/1999, è stata richiesta autorizzazione ai competenti organi regionali a procedere alla alienazione di tutto il patrimonio immobiliare agrario (terreni e fabbricati ex rurali) nonché di alcuni immobili urbani (unità singole inserite in contesti condominiali) facenti parte del patrimonio immobiliare dell'Ente.

Tale piano di vendita venne autorizzato dalla Regione del Veneto con Decreto del Dirigente per i Servizi Sociali n. 158 del 29/09/2005 e successiva nota del 30.10.2009 prot. 604222, e fu poi integrato, tenuto conto delle ulteriori necessità finanziarie connesse al progetto, con DGR n. 2178 del 13/12/2011 e ulteriormente aggiornato, su richiesta dell'Ente, con le precisazioni di cui alla nota della Direzione Regionale dei Servizi Sociali del 10 maggio 2013 prot. 197393.

Per le esigenze finanziarie di cui al sopra menzionato progetto S.T.A.R., nonché per concorrere a finanziare trasformazioni patrimoniali e, seppur marginalmente, investimenti, nel 2022 si dovranno riprendere anche altre vendite all'asta di immobili. L'individuazione dei beni da alienare è stata deliberata da IPAV con provvedimento n. 15 V. del 18/03/2021 nel quale vengono ricompresi immobili del patrimonio immobiliare agrario come terreni e fabbricati ex rurali, immobili del patrimonio disponibile con priorità alle unità singole libere da vincoli contrattuali e inserite in contesti condominiali, immobili istituzionali nei quali per ragioni strutturali e/o gestionali non è più opportuno erogare servizi.

Immobili che saranno posti in vendita all'asta (allegato Del. 15 V. del 18.03.2021)

n.	INDIRIZZO
1	San Marco 2831
2	San Marco 5503
3	San Marco 5504 - magazzino combo 5503
4	S. Croce 181 sub. 12
5	S. Croce 181 sub. 13 -nuda proprietà-
6	S. Croce 185 sub. 10
7	Castello 3133
8	Castello 4370
9	Castello 5019 - quota 2/5
10	Castello 6101
11	San Polo 314
12	San Polo 1684
13	San Polo 2529
14	San Polo 2561
15	V.le IV Novembre 41 - Sant'Elena
16	Lido Via Smirne 3 - abitazione e magazzini
17	Via Fradeletto/exAmba Alagi - Mestre
18	Via Costa 77 - Mestre
19	Via Costa 79 - Mestre
20	Via Costa 81 - Mestre
21	Via Podgora 80 - Mestre
22	C.so Popolo 46 48 - Mestre

n.	INDIRIZZO
23	C.so Popolo 32 - Mestre
24	via Mestrina 54 - Mestre
25	Via Filzi "Villa Rina" - Mestre
26	Pal.tto Grimani Castello 4856, p 1
27	Pal.tto Grimani Castello 4856, p 2
28	Pal.tto Grimani Castello 4856, p 1
29	Pal.tto Grimani Castello 4856, p 4
30	Pal.tto Grimani Castello 4856, p T
31	Ospizio Marco Polo - Mazzorbo
32	Ospizio Briati Murano
33	Pieve Tesino (TN) sub 1 e 7
34	Via Spessa - Lonigo - Fabbricati e pertinenze
35	Via Marocchesa - Mogliano Veneto - Terreni e Fabbricati
36	Vò - bosco
37	Asseggiano - Fabbricato + pertinenze
38	Marcon - Terreni
39	Marcon - Fabbricato + pertinenze
40	Musile di Piave - Area lottizzata

Nel corso del 2022 gli uffici, a seguito degli accertamenti tecnici, provvederanno ad aggiornare l'elenco aggiornato degli immobili da poter porre in vendita.

1.4 Piano delle acquisizioni

Nel corso del 2022 si dovrebbe formalizzare con il Comune di Venezia l'acquisizione del 50% pro indiviso del magazzino di proprietà del Comune di Venezia sito a Cannaregio 893. L'immobile così acquisito andrà a completare la proprietà del complesso edilizio delle Penitenti che vede già comproprietari al 50% Comune e I.P.A.V.

1.5 Destinazione dei proventi derivanti dalle trasformazioni patrimoniali

Come ricordato sopra, secondo quanto previsto nelle autorizzazioni ottenute dalla Regione del Veneto (Decreto del Dirigente per i Servizi Sociali n. 158 del 29.09.2005 e successiva nota del 30.10.2009 prot. 604222; DGR 2178 del 13.12.2011 e successiva comunicazione della Direzione Regionale Servizi Sociali del 10.05.2013 prot. 197393), a seguito delle istanze presentate dall'IPAB ex I.R.E., i proventi derivanti dalle trasformazioni patrimoniali autorizzate ma ancora da effettuare, sono destinati a sostenere:

- il rimborso dei finanziamenti accesi per finanziare, in quota parte, il piano di ristrutturazione, restauro e adeguamento del patrimonio di ex I.R.E. (in particolare delle strutture destinate all'erogazione di servizi alle persone, di Palazzo Contarini del Bovolo, nonché di alcuni immobili del patrimonio disponibile dell'Ente) denominato progetto "S.T.A.R.",
- l'"ammortamento" (ad esaurimento, sino all'esercizio 2027) del valore di specifici interventi incrementativi (migliorie) eseguiti da alcuni inquilini a propria cura e spese, negli anni pregressi, su immobili di proprietà dell'Ente a seguito di apposite convenzioni stipulate con ex I.R.E. nell'ambito del suddetto progetto "S.T.A.R."

2 I BENI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO

2.1 Articolazione e consistenza del patrimonio storico-artistico IPAV

I.P.A.V. ha ereditato, attraverso la fusione delle due IPAB originarie, I.R.E. e Antica Scuola dei Battuti, la storia secolare delle antiche Istituzioni di carità e assistenza veneziane nate all'epoca della Serenissima Repubblica. All'eredità storica si aggiunge quella materiale del patrimonio monumentale insieme ad una pregevole collezione di beni mobili costituita da dipinti, sculture, arredi e oggetti d'arte applicata e due complessi documentari, le cui fonti più antiche risalgono al Medioevo.

La collezione di beni mobili artistici provenienti da I.R.E. consta di circa 1400 oggetti, di cui 390 dipinti, 152 sculture, 25 vere da pozzo, 900 oggetti artistici di diversa provenienza e natura anche se la tipologia più rappresentata è quella degli oggetti liturgici.

La parte dei beni mobili numericamente più rilevante è rappresentata da pezzi eterogenei, sia per tipologia che per valore, frutto di una storia materiale importante per la città (dai merletti, agli spartiti musicali, manufatti vari) risultante dal lavoro educativo svolto sia nei piccoli ospizi di origine medievale che nei grandi complessi ospedalieri sorti a partire dal XVI sec. ed operanti fino alla caduta della Repubblica (1797).

La stima analitica di tale patrimonio, effettuata nel 2002, indica un valore complessivo di 40.353.770 euro.

Dei beni stimati, la maggior parte è costituita dall'arredo artistico proprio degli edifici monumentali di proprietà (come il ciclo pittorico del tardo '500 di Jacopo Palma il Giovane nell'Oratorio dei Crociferi annesso all'Ospizio Renier Zen o come la serie dei pennacchi di G.B. Tiepolo della Chiesa dell'Ospedaletto o le pale d'altare delle chiese delle Zitelle alla Giudecca e delle Penitenti a San Giobbe). Alcuni beni da lungo tempo si trovano in comodato presso istituzioni museali del centro storico (per es. il bassorilievo "Madonna del bacio" di Jacopo Sansovino esposto alla Ca' d'Oro, o una veduta del Canaletto a Ca' Rezzonico), altri sono utilizzati come arredi di rappresentanza nella sede centrale di IPAV (Palazzo Contarini del Bovolo) o di altre Istituzioni (Prefettura e Guardia di Finanza). Nel corso del 2021 il Servizio preposto alla conservazione del patrimonio artistico si è occupato di gestire la questione di un comodato a favore della società che ha preso in carico la nuova struttura alberghiera della Ca' di Dio. La Soprintendenza ha infatti prescritto che le opere d'arte originarie della Ca' di Dio vengano ricollocate secondo un progetto di allestimento condiviso. A queste opere si sono poi aggiunti altri pezzi di arredo di pregio provenienti dalle raccolte IPAV.

La collezione dei dipinti, assai eterogenea per epoca, dimensione e qualità delle opere, tutte comunque ascrivibili alla categoria antiquaria, presenta per lo più soggetti sacri e rappresentazioni di episodi biblici; numerosi sono anche i ritratti, mentre in numero molto esiguo i soggetti profani

La collezione di beni artistici e storici provenienti da Antica Scuola dei Battuti risulta di minore entità rispetto ai beni ex I.R.E., essa conta infatti una ventina di oggetti liturgici conservati nel Santuario della Madonna della Salute di Mestre dei quali ad oggi non risulta disponibile una stima.

2.2 Attività di conservazione

Alla manutenzione e al restauro del patrimonio viene previsto annualmente uno specifico budget. Anche nel 2021 è stata mantenuta nei limiti del possibile la regolare e ordinaria azione di conservazione, manutenzione e tutela degli oggetti e delle opere d'arte collocate nelle diverse sedi IPAV.

Delle diverse opere che necessitano di interventi più o meno importanti è stata data priorità ad una pulitura di due dipinti settecenteschi, ovvero una pala d'altare di Giuseppe Angeli originaria della Ca' di Dio ed un olio su tela di importanti dimensioni rappresentante la Giustizia e la Carità. In virtù della previsione per il 2021 sono stati realizzati anche una serie di interventi su alcuni mobili antichi che fanno parte dell'arredo della sede di palazzo Contarini del Bovolo.

Per quanto riguarda la serie di interventi su beni IPAV sostenuti da altri enti ed istituzioni, è in corso il restauro conservativo di una scultura in telaforte, rappresentante la Madonna con bambino e putti, di Jacopo Sansovino (datata 1530) presso il laboratorio di restauro del Ministero per i Beni Culturali, dell'Opificio delle Pietre Dure di Firenze; l'Istituto Veneto per i Beni Culturali di Venezia ha invece in carico una scultura lignea policroma di fine sec. XVIII, rappresentante la Vergine. Se per quest'ultima opera si ipotizza un rientro per la fine del 2022, per quella di Sansovino si è ancora nella fase iniziale. Per la complessità del restauro, la fragilità del manufatto e l'emergenza sanitaria in corso, ad oggi non è stata fatta una stima dei tempi di realizzazione.

2.3 Attività di valorizzazione

A causa dell'emergenza sanitaria planetaria causata dalla pandemia da COVID-19 iniziata nel 2020 e non ancora conclusa, l'attività di valorizzazione del patrimonio storico artistico dell'Ente ha subito una brusca frenata ed una drastica riduzione delle attività che erano state programmate.

Come per il passato, si prosegue nella progettazione di percorsi di didattica museale e, più in generale, delle attività finalizzate a mantenere vivi i rapporti di collaborazione con studiosi, musei e istituzioni cittadine. Con le cautele e le restrizioni imposte dall'emergenza sanitaria, diverse sono state le visite guidate condotte dal "curatore" sugli aspetti della storia delle istituzioni di carità e assistenza sia in presenza che attraverso i vari social (Instagram, Facebook, canale Youtube, ecc.).

Per quanto riguarda i rapporti istituzionali privilegiati con la Regione del Veneto e le Soprintendenze competenti, frequenti gli incontri ed i colloqui, soprattutto per i due complessi monumentali delle Zitelle e della Ca' di Dio, entrambi oggetto di rilevanti interventi e trasformazioni in corso.

Molte le occasioni anche di assistenza, consulenza e supporto bibliografico agli studiosi sia in modalità remota che in presenza, oltre alle ricerche storiche "interne" per gli uffici a fini giuridico-patrimoniali.

In ambito archivistico, cogliendo l'occasione della fusione del 2020 dei due Enti, è stato condotto un importante lavoro di revisione dei mezzi di corredo di entrambi gli archivi storici afferenti ad IPAV, l'Archivio Storico IRE con il fondo fotografico *Tomaso Filippi* e l'archivio dell'Antica Scuola dei Battuti. Contestualmente è stato aggiornato l'intero apparato descrittivo delle schede relative all'archivio ex IRE, all'archivio dell'ex Antica Scuola dei Battuti e del sopracitato fondo Filippi nel sito regionale *SIAR Sistema Informativo Archivistico Regionale*, la rete degli Archivi del Veneto.

Continua proficua la collaborazione con Fondazione Venezia Servizi alla Persona attraverso la Convenzione sottoscritta il 19 gennaio 2021 con durata triennale, fino al 31.12.2023, rinnovabile. Nei limiti delle restrizioni imposte dal Governo e dalla Regione, Fondazione ha mantenuto il servizio di apertura migliore possibile, dei luoghi monumentali che ha attualmente in concessione, fatti salvi futuri ampliamenti o riduzioni dell'elenco sotto riportato, ovvero:

1. Scala Contarini del Bovolo con giardino e locali annessi al piano terra;

2. Sala del Tintoretto e sala adiacente (ex portineria) site al secondo piano nobile del palazzo Contarini del Bovolo (con accesso dalla Scala Contarini del Bovolo);
3. Complesso dell'antico Ospedaletto ai Santi Giovanni e Paolo con la Chiesa di Santa Maria dei Derelitti, la Sala della Musica, la Sala Farmacia e locali attigui retrostanti la Chiesa, Loggia del Longhena, Scala del Sardi, Cortile e Sala della Quattro Stagioni, Saletta Leoncini, uffici al pianoterra e portineria con relativa area verde interna prospiciente;
4. Chiesa di Santa Maria delle Penitenti e locali attigui pertinenti (facente parte del complesso del Pio Loco delle Penitenti);
5. Chiesa di S. Maria della Presentazione alle Zitelle (con esclusione dell'area scoperta / giardino allo stato locato ad altro soggetto, nonché delle due celle campanarie e con obbligo di consentire l'accesso a dette celle campanarie);
6. Oratorio dei Crociferi annesso all'ex Ospizio Renier Zen, con locali al pianoterra attigui all'Oratorio.

La convenzione stipulata fra IPAV e Fondazione Venezia Servizi alla Persona prevede che Fondazione riconosca a IPAV un'indennità per l'occupazione degli immobili concessi in uso, in parte fissa in parte commisurata al fatturato annuale prodotto da Fondazione con le attività e le iniziative dalla stessa svolte nell'ambito della convenzione stessa nei siti oggetto della convenzione.

Nella sezione "museale" di palazzo Contarini del Bovolo, gestita da Fondazione, si sono susseguite una serie di mostre d'arte contemporanea.

Per quanto riguarda gli eventi espositivi rientranti nell'alveo della Biennale d'arte e della Biennale di Architettura, la location più richiesta rimane il complesso dell'antico Ospedaletto ai SS. Giovanni e Paolo, sia per l'ampiezza dello spazio espositivo disponibile che per la sua strategica ubicazione sulla direttrice verso i Giardini della Biennale e l'Arsenale.

3 INFORMAZIONI SUGLI INTERVENTI DI NATURA STRAORDINARIA INCREMENTATIVA E IMPIANTISTICA 2022-2024

Oltre a quanto già intrapreso nel triennio 2019/21, nel triennio 2022/24 si prevedono interventi di natura straordinaria incrementativa sia sugli immobili del patrimonio non disponibile che sul patrimonio disponibile.

3.1 Beni immobili non disponibili

Nel triennio 2022-2024 sono previsti gli interventi di natura straordinaria incrementativa su beni immobili strumentali non disponibili di seguito indicati.

Interventi per "Migliorie / Spese incrementative su beni di terzi" - conto 12160100

Intervento	2022	2023	2024
C.S. S.Lorenzo: raddoppio pluviali interni	€ 40.000,00		
C.S. S.Lorenzo: completamento Linee Vita	€ 30.000,00		
Innovazione/aggiornamento tecnologico del C.S. S.Lorenzo		€ 20.000,00	
Totale	€ 70.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00

Interventi su “Fabbricati patrimonio non disponibile” - conto 12220100

Intervento	2022	2023	2024
C. S. Antica Scuola dei Battuti: ristrutturazione “Blocco D” (QTE di ca. 5.600.000 Euro + stima variante opere esterne ca. 550.000 Euro, detratti costi per arredi e attrezzature ca. 555.000 Euro; già speso al 31.12.2021 ca. 3.935.000 Euro.	€ 1.660.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: primi adeguamenti per CPI Sede Storica blocco B (uscite di emergenza)	€ 30.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: compartimentazioni sede storica	€ 80.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: adeguamento Teatro Mabilia	€ 50.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: sostituzione serramenti	€ 100.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: ristrutturazione “Blocco C, B1” – prima progettazione		€ 100.000,00	
Comunità Pompeati: adeguamento igienico sanitario	€ 40.000,00		
Mini Alloggi e App. Giovani Adulti: riqualificazione / trasformazione	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Centri Servizi: altre innovazioni o aggiornamenti tecnologici degli edifici		€ 50.000,00	€ 50.000,00
Totale	€ 2.000.000,00	€ 190.000,00	€ 90.000,00

3.2 Beni immobili disponibili

Nel triennio 2022-2024 sono previsti gli interventi di natura straordinaria incrementativa su beni immobili strumentali disponibili di seguito indicati.

Oltre agli interventi programmati di ampio respiro (Social housing, riqualificazioni immobili culturali, piani strategici, etc.), dettagliati in tabella sottostante, a partire dal 2022 l’Ente dovrà avviare una nuova stagione di recupero del patrimonio disponibile attualmente sfitto. Si tratta di finanziare i primi stralci del “Piano riuso alloggi sfitti”. A questi immobili vanno dapprima sottratti gli immobili suscettibili di alienazione secondo i criteri già espressi, dopodiché si prevede di eseguire i primi interventi per complessivi € 500.000 individuati secondo i seguenti criteri:

- più alto indice di ritorno dell’investimento (canone potenziale / spesa lavori);
- più alta capacità di occupazione potenziale;
- possibilità di esecuzione parziale di soli interventi propedeutici e, se sostenibile, eventuale tentativo di prosieguo con lavori a carico dell’assegnatario.

La previsione complessiva degli interventi è rappresentata nella tabella seguente:

Interventi su “Fabbricati patrimonio disponibile” - conto 12221100

Intervento	2022	2023	2024
Recupero dell’Ospizio Contarini sito a Venezia Dorsoduro 2209/2209-A-2210 (QTE di € 2.450.000, compresi arredi per € 67.100 ed attrezzature per € 30.500)	€ 1.390.000,00	€ 800.000,00	
Ristrutturazione Dorsoduro 1711 piano 2°	€ 80.000,00		
Ristrutturazione Dorsoduro 331 piano T/1°	€ 175.000,00		
Oratorio dei Crociferi: impianto di illuminazione, bussola d’ingresso, manutenzione varia copertura Ospizio Renier Zen	€ 75.000,00		
Quota di spettanza della proprietà su ristrutturazione complesso Muneghette	€ 75.000,00		
Facciate Cannaregio 6101-02	€ 100.000,00		
Copertura e vano scale c. Pasubio 7/9 (Del.26/16 - in corso di progettazione)	€ 150.000,00		
Manutenzioni incrementative in ambiti condominiali	€ 60.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Piano riuso alloggi sfitti	€ 500.000,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00
Adeguamento igienico sanitario Cannaregio 4494	€ 45.000,00		
Adeguamento igienico sanitario S. Marco 250	€ 45.000,00		
Altri adeguamenti igienico sanitari		€ 50.000,00	€ 50.000,00
Frazionamento Cannaregio 4494		€ 200.000,00	€ 100.000,00
Intonaci S. Marco 753 et al.	€ 100.000,00		
Avvio piano di recupero Ospedaletto Ss.Giovanni e Paolo	€ 100.000,00	Da definirsi	Da definirsi
Avvio piano di recupero Ospedaletto Ss. Giovanni e Paolo (ambito museale)		€ 200.000,00	€ 600.000,00
Totale	€ 2.895.000,00	€ 1.650.000,00	€ 1.150.000,00

3.3 Impianti

Nel triennio 2022-2024 sono previsti gli investimenti di seguito indicati:

“Impianti generici”- conto 12230100

su Beni immobili strumentali non disponibili

Intervento	2022	2023	2024
C. S. Antica Scuola dei Battuti: caldaie / scambiatori / pompe	€ 250.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: impianti antincendio	€ 250.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: sistema di supervisione e controllo ossigeno	€ 70.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: connessioni Conto Energia (TLC/TLG)	€ 50.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: nuovo attacco motopompa VV.FF.	€ 30.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: sistema supervisione allarmi	€ 50.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: impianto climatizzazione inv./est. CDSS (distribuzione e pompe di calore)	€ 100.000,00		
C. S. Antica Scuola dei Battuti: pompe di calore Teatro Mabilia	€ 20.000,00		
C.S. S.Lorenzo: implementazione impianti elevatori norma EN 81-73	€ 15.000,00		
Residenze varie: implementazione impianti elevatori norma EN 81-73	€ 30.000,00		
Residenza San Lorenzo: nuova rete dati/voip	€ 20.000,00		
Caldaie e altri impianti Mini Alloggi, Comunità e Centri Servizio	€ 10.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Totale	€ 895.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00

su Beni immobili strumentali disponibili

Intervento	2022	2023	2024
Caldaie e altri impianti	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 100.000,00
Totale	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 100.000,00

3.4 Fonti di finanziamento

Come indicato al punto 1.5 (Destinazione dei proventi derivanti dalle trasformazioni patrimoniali), si prevede una campagna di trasformazioni patrimoniali con alienazioni destinate a sostenere, in primis, il completamento del finanziamento degli investimenti già conclusi (progetto “S.T.A.R.”, riconoscimento migliorie inquilini), nonché ogni altro investimento incrementativo sopra descritto.

Per quanto riguarda il recupero dell’Ospizio Contarini, è ricompreso nell’ambito del PSC Veneto-Sezione Speciale-Area tematica 10 “Sociale e Salute” in continuità con il POR FESR Veneto 2014-

2020 relativo all’Azione 9.4.1 sub azione 2”Co-housing, come Intervento n.1 della SISUS dell’Area urbana di Venezia, per un importo di € 1.464.000 con beneficiario potenziale IPAV.

4 PREVISIONI DI SPESE DI INVESTIMENTO 2022-2024 PER BENI IMMATERIALI E BENI MOBILI MATERIALI AMMORTIZZABILI

Per il triennio 2022-2024 sono previsti i seguenti acquisti di beni ammortizzabili che per la quota maggioritaria costituiscono investimenti a fronte della sostituzione per rinnovo / obsolescenza e per l’apertura del blocco D del Centro Servizi Antica Scuola dei Battuti e per la restante parte trattasi di licenze a tempo indeterminato di software vari (gestione del personale dipendente, disegno, controllo stampanti ecc.).

Come per gli esercizi precedenti, anche per il triennio 2022-2024 non si prevede di finanziare tali investimenti con i proventi derivanti dalla trasformazioni patrimoniali, pertanto le relative quote di ammortamento non saranno sterilizzate e incideranno sul risultato economico dei rispettivi esercizi secondo i piani di ammortamento dei singoli cespiti.

Immobilizzazioni immateriali

	2022	2023	2024
Licenze d’uso sw	€ 60.000,00	€ 30.000,00	€ 20.000,00
Opere dell’ingegno prodromiche agli interventi di adeguamento del C. S. Antica Scuola dei Battuti	€ 100.000,00		
TOTALE	€ 160.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

Immobilizzazioni materiali

Sulla base del fabbisogno acquisti programmati per beni mobili ammortizzabili, nonché tenuto conto del trend di spesa degli ultimi esercizi, si prevedono gli importi di seguito riportati.

	2022	2023	2024
Attrezzature varie	€ 93.500,00	€ 22.470,00	€ 12.920,00
Attrezzature varie: C.S. Antica Scuola dei Battuti e S.Giobbe (2022); ex osp. Contarini (2023)	€ 74.180,00	€ 30.500,00	
Attrezzature sanitarie	€ 185.990,00	€ 90.210,00	€ 72.110,00
Mobili e arredi	€ 283.430,00	€ 141.050,00	€ 114.950,00
Mobili e arredi: C.S. Antica Scuola Battuti (2022); ex ospizio Contarini (2023)	€ 624.120,00	€ 67.100,00	
Mobili e macchine ordinarie d’ufficio	€ 111.050,00	€ 23.300,00	€ 20.800,00
Macchine d’ufficio elettroniche ed elettromeccaniche	€ 230.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
Altri beni mobili diversi	€ 6.600,00		
Totale	€ 1.608.870,00	€ 434.630,00	€ 280.780,00

In particolare per quanto concerne gli investimenti in:

- attrezzature sanitarie: gli importi indicati comprendono, nel corso del triennio, nuove acquisizioni per tutti i Centri Servizi dell’Ente, i Centri Diurni e gli Ambulatori di medicina fisica e riabilitazione (sollewapazienti, carrelli farmaci, verticalizzatori, sistemi antidecubito,

- barelle e sedie doccia, armadi farmaci, aspiratori chirurgici, lettini elettrici per ambulatori, tecarterapia ecc.);
- attrezzature varie: gli importi indicati comprendono la graduale sostituzione, nel corso del triennio, di carrelli di servizio, carrelli portasacco, televisori, lavatrici, lavastoviglie, asciugatrici, frigoriferi, forni, piani cottura, attrezzature per giarginaggio, ecc.; sono inoltre previsti, per l'esercizio 2022, gli acquisti di prima dotazione per il blocco D del C.S. Antica Scuola dei Battuti (cucine di nucleo) e le attrezzature del centro cottura del C. S. San Giobbe, nonché, per l'esercizio 2023, l'acquisto degli elettrodomestici per gli alloggi dell'ex ospizio Contarini;
 - mobili e arredi: gli importi indicati comprendono, in particolare, il graduale rinnovo nel corso del triennio del mobilio ed arredo, in parte usurato e/o obsoleto, del Centro Servizi San Lorenzo, e in via residuale degli altri Centri Serzinio, nonché il rinnovo dell'arredo degli alloggi di servizio per infermieri in Sant'Elena nel 2022; sono inoltre previsti, per l'esercizio 2022, gli acquisti di prima dotazione per il blocco D del C.S. Antica Scuola dei Battuti (letti, armadi, comodini, nerie, tavoli ecc.) oltre agli arredi per gli alloggi e gli spazi comuni dell'ex ospizio Contarini (2023);
 - mobili e macchine ordinarie d'ufficio: gli importi indicati comprendono, nel corso del triennio, la graduale sostituzione negli uffici dei Centri Servizio del mobilio obsoleto, nonché la graduale implementazione di nuove dotazioni d'arredo, in parte mancanti, presso la sede centrale Palazzo Contarini del Bovolò.

Per quanto concerne gli investimenti in macchine d'ufficio elettroniche ed elettromeccaniche, si evidenzia in particolare che per il 2022 sono previsti i seguenti investimenti una tantum:

- sostituzione degli switch dei Centri Servizi (escluso il C. S. Antica Scuola dei Battuti) oltre che l'installazione di una rete WiFi in tutte le strutture per permettere l'utilizzo dei tablet per la registrazione delle attività di Cartella Utente Web e per offrire le videochiamate tra Ospiti e familiari;
- sostituzione delle centrali telefoniche delle residenze a favore di sistemi di telefonia IP;
- acquisto di n. 20 PC e monitor;
- acquisto di 8 notebook;
- acquisto di 4 videoproiettori;
- acquisto di uno scanner A0 per la digitalizzazione dei documenti;
- acquisto di 3 workstation;
- sostituzione del server del C.S. Antica Scuola dei Battuti.

5 PIANO DI VALORIZZAZIONE

Lo schema allegato riguarda il piano di valorizzazione redatto in conformità all'allegato 4 della DGR n. 780/2013.

I dati sono stati elaborati per tipologia omogenea di immobili:

- **B1 - IRS** - Patrimonio immobiliare strumentale non disponibile - Terreni ex I.R.E.;
- **B2 - IRA** - Patrimonio immobiliare strumentale disponibile - Terreni ex I.R.E.;
- **B3 - ASBT** - Patrimonio immobiliare strumentale disponibile - Terreni ex. A.S.B.;
- **B4 - IRS** - Patrimonio immobiliare strumentale non disponibile - Fabbricati ex I.R.E.;
- **B5 - ASBND** - Patrimonio immobiliare strumentale non disponibile - Fabbricati ex A.S.B.;
- **B6 - IRE** - Patrimonio immobiliare strumentale disponibile - Fabbricati urbani ex I.R.E.;
- **B7 - COL** - Patrimonio immobiliare strumentale disponibile - Fabbricati urbani ex Coletti;

- **B8 - CPC** - Patrimonio immobiliare strumentale disponibile Centro Polivalente Coletti (Centro Polisportivo e complesso immobiliare di Cannaregio 2991);
- **B9 - ASBDI** - Patrimonio immobiliare strumentale disponibile - Fabbricati urbani ex A.S.B.;
- **B10 - IRU** - Patrimonio immobiliare strumentale disponibile - Fabbricati rurali ex I.R.E..

Per gli immobili strumentali i valori iniziali sono stati determinati o con il costo di acquisto/costruzione/incrementativo radicale o con il criterio catastale maggiorati degli eventuali lavori incrementativi conclusi e capitalizzati considerando anche il valore del sedime.

Gli allegati sopra indicati riportano tutti i dati relativi agli immobili di proprietà dell'Ente, la redditività del patrimonio immobiliare è riportata in sintesi al paragrafo 1.2.

Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane - I.P.A.V.					
Sintesi dei valori del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2020	Allegato	Raggruppamento	Valore di bilancio	Fondo ammortamento	Valore netto contabile
Terreni del patrimonio non disponibile					
Terreni del patrimonio non disponibile	B1	IRS	€ 4.053.408,18		€ 4.053.408,18
Terreni del patrimonio non disponibile quota sedime fabbricati	B4	IRS	€ 5.817.226,82		€ 5.817.226,82
Terreni del patrimonio non disponibile quota sedime fabbricati	B5	ASBND	€ 3.831.561,55		€ 3.831.561,55
Terreni del patrimonio non disponibile - TOTALE			€ 13.702.196,55		€ 13.702.196,55
Terreni del patrimonio disponibile					
Terreni del patrimonio disponibile	B2	IRA	€ 735.459,86		€ 735.459,86
Terreni del patrimonio disponibile (attività commerciale)	B2	IRA	€ 1.900.058,40		€ 1.900.058,40
Terreni del patrimonio disponibile	B3	ASBT	€ 410.095,15		€ 410.095,15
Quota sedime dei fabbricati ascritti al patrimonio urbano	B6	IRE	€ 21.688.288,47		€ 21.688.288,47
Quota sedime dei fabbricati ascritti al patrimonio urbano	B7	COL	€ 1.545.924,63		€ 1.545.924,63
Quota sedime dei fabbricati ascritti al patrimonio urbano	B8	CPC	€ 2.322.019,68		€ 2.322.019,68
Quota sedime dei fabbricati ascritti al patrimonio urbano	B9	ASBDI	€ 264.452,51		€ 264.452,51
Quota sedime dei fabbricati ascritti al patrimonio rurale	B10	IRU	€ 619.193,23		€ 619.193,23
Terreni del patrimonio non disponibile - TOTALE			€ 29.485.491,93		€ 29.485.491,93
Fabbricati del patrimonio non disponibile					
Fabbricati del patrimonio non disponibile	B4	IRS	€ 68.826.315,63	€ 68.590.320,79	€ 235.994,84
Fabbricati del patrimonio non disponibile	B5	ASBND	€ 11.909.130,87	€ 3.969.505,03	€ 7.939.625,84
Fabbricati del patrimonio non disponibile - TOTALE			€ 80.735.446,50	€ 72.559.825,82	€ 8.175.620,68
Fabbricati del patrimonio disponibile					
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio urbano	B6	IRE	€ 88.217.643,09	€ 87.404.136,21	€ 813.506,88
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio urbano	B7	COL	€ 6.585.133,77	€ 6.253.159,10	€ 331.974,67
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio urbano	B8	CPC	€ 12.848.784,72	€ 2.167.371,13	€ 10.681.413,59
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio urbano	B9	ASBDI	€ 1.069.497,97	€ 1.069.497,97	€ 0,00
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio rurale	B10	IRU	€ 2.476.772,93	€ 2.476.772,93	€ 0,00
Fabbricati del patrimonio disponibile - TOTALE			€ 111.197.832,48	€ 99.370.937,34	€ 11.826.895,14
TOTALE GENERALE					
			€ 235.120.967,46	€ 171.930.763,16	€ 63.190.204,30

Venezia, 24/02/2022

Il Segretario Direttore Generale
Dott. Francesco Pivotti