



I.P.A.V.

Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane



I.P.A.V.

Atti di Programmazione 2023-2025

Relazione sul Patrimonio e Piano di Valorizzazione

1 INFORMAZIONI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE

1.1 Articolazione e consistenza

Il patrimonio immobiliare gestito da I.P.A.V. è diffuso principalmente nel territorio del Comune di Venezia, e proviene, per la massima parte, dai lasciti disposti nel corso dei secoli a favore delle antiche istituzioni caritatevoli delle quali l'Ente 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 dell'Ente (fabbricati destinati all'erogazione di servizi di assistenza alle persone e uffici dell'Ente).

La maggior del patrimonio non disponibile di I.P.A.V. è costituito da immobili destinati all'erogazione di servizi di assistenza residenziale a persone anziane non autosufficienti.

Detti servizi sono erogati in n. 5 Centri Servizi dislocati nel territorio del Comune di Venezia, ed esattamente:

- C. S. Antica Scuola dei Battuti, sito a Mestre in Via Spalti: 351 posti letto, di cui n. 347 per persone anziane non autosufficienti e n. 4 per persone in "Stato Vegetativo Permanente";
- C. S. San Lorenzo, sito a Venezia centro storico, nel sestiere di Castello: 180 posti letto per persone anziane non autosufficienti (immobile di proprietà del Comune di Venezia, in uso a I.P.A.V. con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di quest'ultima);
- C. S. Contarini, sito a Mestre in Via Cardinal Urbani: 120 posti letto per persone anziane non autosufficienti;
- C. S. Zitelle, sito a Venezia, nell'isola della Giudecca: 90 posti letto per persone anziane non autosufficienti;
- C. S. San Giobbe, sito a Venezia centro storico, nel sestiere di Cannaregio: 90 posti letto per persone anziane non autosufficienti.

Nel complesso edilizio di via Spalti Mestre è in corso un impegnativo programma di ristrutturazione che si articola in un primo stralcio, che prevede la consegna dell'edificio D i cui lavori di ristrutturazione sono giunti al termine, e che dovrà essere completato per step successivi al fine di adeguare funzionalmente e strutturalmente l'intero Centro Servizi Antica Scuola dei Battuti.

I.P.A.V. eroga inoltre servizi semiresidenziali nei Centri Diurni annessi ai Centri Servizi Antica Scuola dei Battuti, Contarini, Zitelle e San Giobbe:

- Centri Diurni (n. 2) annessi al C. S. Antica Scuola dei Battuti: 50 posti;
- Centro Diurno annesso al C. S. Contarini: 16 posti;
- Centro Diurno annesso al C. S. Zitelle: 20 posti;
- Centro Diurno annesso al C. S. San Giobbe: 16 posti.

All'interno del perimetro del Centro Servizi Antica Scuola dei Battuti, sono situate altresì le Comunità Alloggio "Franco Basaglia" e "Franca Ongaro", strutture residenziali a carattere sociosanitario, destinate all'assistenza e alla riabilitazione di persone con problematiche psichiatriche che, durante il progetto riabilitativo, presentano parziali livelli di autonomia e necessitano di sostegno per la gestione della propria autosufficienza. Ciascuna delle due strutture può ospitare un massimo di 8 persone.

Un'ala del Complesso dell'Ospedaletto, sito in Venezia centro storico, complesso oggi ascritto al patrimonio disponibile dell'Ente (un tempo sede della "Casa di Riposto SS. Giovanni e Paolo" di ex I.R.E., oggi dismessa, che quando era in funzione disponeva di 480 posti letto per persone non autosufficienti), ora ospita la Comunità Alloggio per pazienti psichiatrici "Giubileo della Misericordia".

Detta Comunità, accoglie fino ad un massimo di 20 persone adulte affette da patologia psichiatrica severa e persistente, accompagnata da scarsa autonomia personale e sociale e che, al momento dell'ingresso, abbiano un'età superiore ai 40 anni.

I.P.A.V. garantisce anche l'accoglienza residenziale a persone anziane fragili ma autonome all'interno di "Alloggi Protetti" (Mini Alloggi). Nello specifico si tratta di n. 51 mini appartamenti dislocati nel centro storico veneziano, per complessivi n. 58 posti letto:

- "Bocco Scrovegni": n. 7 mini appartamenti siti all'interno di un palazzetto ubicato nel sestiere di Dorsoduro (n. 5 singoli e n. 2 doppi; totale n. 9 posti);
- "Opera Pia Maddalena": n. 9 mini appartamenti siti all'interno di un palazzetto ubicato nel sestiere di Dorsoduro (n. 7 singoli e n. 2 doppi; totale n. 11 posti);
- "Marc'Antonio Morosini": n. 11 mini appartamenti singoli siti all'interno di un palazzetto ubicato nel sestiere di Castello;
- "Bernardo Donà": n. 11 mini appartamenti singoli siti all'interno di un palazzetto ubicato nel sestiere di Castello;
- "Pietro Brustolado": n. 5 mini appartamenti singoli siti all'interno di un palazzetto ubicato nell'isola della Giudecca;
- "Vitale Michiel": n. 8 mini appartamenti "diffusi" nell'isola di Sant'Elena (n. 5 cinque singoli e 3 doppi; totale n. 11 posti).

All'interno del complesso denominato "Opera Pia Maddalena", I.P.A.V. ha altresì destinato ulteriori n. 2 appartamenti, di ca. 80 mq. cadauno, a "giovani coppie", selezionate nell'ambito di un progetto di coabitazione denominato "famiglie parallele", volto a sostenere l'autonomia degli anziani, sperimentando forme di sostegno che, facilitando i contatti intergenerazionali, valorizzino le risorse di vicinato attivo nel pieno rispetto delle norme di civile convivenza.

All'accoglienza residenziale per "Minori" e "Giovani Adulti", I.P.A.V. ha destinato le seguenti strutture:

- Comunità educativa per Minori "Arturo Pompeati", sita a Venezia centro storico nel sestiere di Castello (n. 8 posti);
- Comunità educativa per Minori "Villa Lucia", sita a Mestre in via Garibaldi (n. 8 posti);
- un appartamento di sgancio per neo maggiorenni sito all'interno del complesso denominato "Opera Pia Maddalena" (n. 4 posti);
- n. 4 alloggi singoli autogestiti siti a Venezia centro storico nel sestiere di San Polo.

I.P.A.V. dispone inoltre di n. 3 Ambulatori di Medicina Fisica e Riabilitazione aperti all'utenza esterna, così ubicati: il primo presso il Centro Servizi Antica Scuola dei Battuti, il secondo presso il Centro Servizi San Lorenzo e il terzo presso il Centro Servizi Contarini.

Fanno altresì parte del patrimonio non disponibile di I.P.A.V.:

- il complesso delle "Muneghette" (ex convento), per il quale è stato stipulato un contratto di comodato d'uso ventennale con la Diocesi Patriarcato di Venezia / CARITAS Veneziana, con decorrenza 01/01/2020, per consentire al comodatario di realizzare, all'interno del complesso immobiliare in questione, il progetto assistenziale denominato "Dimora Betlemme" destinato a persone senza fissa dimora che necessitano di opportuna accoglienza; detto contratto prevede che tutti i lavori e le manutenzioni del fabbricato (interne ed esterne) e agli impianti che si dovessero rendere necessari per l'utilizzo dell'immobile nell'intero periodo di contratto, ovvero per ospitare le attività di cui al progetto, sono a totale carico del comodatario;
- gli ex "ospizi" Renier Zen, Badoer, Marco Polo e Briati;
- alcuni magazzini.

L'elencazione degli immobili ascritti al patrimonio non disponibile dell'Ente si completa con il prestigioso "Palazzo Contarini del Bovolo", sito a Venezia centro storico nel sestiere di San Marco, sede legale e degli "uffici centrali" dell'Ente.

Nella tabella seguente si riporta l'elenco degli immobili strumentali facenti parte del patrimonio non disponibile dell'Ente al 31/12/2021 (ultimo bilancio di esercizio approvato).

Fabbricati ascritti al Patrimonio immobiliare strumentale non disponibile dell'Ente al 31/12/2021.

N.	Ubicazione	Descrizione	Consistenza			Destinazione	VALORE DEL SEDIME AL 31.12.2021	VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO AL 31.12.2021	FONDO AMM.TO AL 31.12.2021	VALORE NETTO CONTABILE DEL FABBRICATO AL 31.12.2021
			Vani	Mc.	Mq.					
1	S.MARCO 4298/99, 4300/01 - VENEZIA	Palazzo Contarini del Bovolo		14.155,00	3.001,00	Uffici I.P.A.V. / Comune di Venezia	€ 1.289.562,20	€ 10.705.086,98	€ 10.662.906,98	€ 42.180,00
2	VIA SPALTI 1 - MESTRE	Centro Servizi Antica Scuola dei Battuti		90.609,00	23.728,00	Centro Servizi per persone anziane non autosufficienti; Centri Diurni (n. 2); Comunità Alloggio; Ambulatorio FKT.	€ 3.492.241,64	€ 10.422.540,70	€ 3.946.047,30	€ 6.476.493,40
3	VIA SPALTI 1 - MESTRE	Chiesa della Madonna della Salute				Chiesa				
4	VIA S. MARIA DEI BATTUTI 1 - MESTRE	Magazzino		789,00	2.712,00	Magazzino in uso al C.S.	€ 144.119,50	€ 576.478,00		€ 576.478,00
5	VIA CARDINAL URBANI 4 - MESTRE	Centro Servizi Contarini		34.660,00	8.512,00	Centro Servizi per persone anziane non autosufficienti; Centro Diurno; Ambulatorio FKT.	€ 456.591,82	€ 18.397.822,88	€ 18.357.181,08	€ 40.641,80
6	VIA CARDINAL URBANI SNC - MESTRE					Locale tecnico del C.S.				
7	GIUDECCA 54 O - VENEZIA	Centro Servizi Zitelle		14.990,00	6.651,00	Centro Servizi per persone anziane non autosufficienti; Centro Diurno.	€ 773.857,69	€ 13.517.453,02	€ 13.517.453,02	€ 0,00
8	CANNAREGIO 890, 891, 893 - VENEZIA	Centro Servizi S.Giobbe		27.626,00	6.974,00	Centro Servizi per persone anziane non autosufficienti; Centro Diurno.	€ 2.148.588,25	€ 19.446.225,90	€ 19.359.332,30	€ 86.893,60
9	CANNAREGIO 893 - VENEZIA	Magazzino			6,00	Magazzino in uso al C.S.	€ 442,51	€ 1.770,05	€ 1.770,05	€ 0,00
10	DORSODURO 3034, VENEZIA				30,00	Informa Anziani.				
11	DORSODURO 3035, VENEZIA	Bocco Scrovegni		2.150,00	645,00	Mini Alloggi per persone anziane autosufficienti (n. 7).	€ 167.237,52	€ 465.844,12	€ 465.844,12	€ 0,00
12	DORSODURO 3036, VENEZIA				30,00	Ventrina del volontariato.				
13	DORSODURO 1712/14, VENEZIA	Opera Pia Maddalena		3.260,00	1.227,00	Mini Alloggi per persone anziane autosufficienti (n. 9); Appartamenti per giovani coppie (n. 2); App.to di sgancio per G.A.	€ 212.846,59	€ 3.062.871,00	€ 3.062.871,00	€ 0,00
14	CASTELLO 3087/88, 3098/99 - VENEZIA	Marc'Antonio Morosini		1.464,00	320,00	Mini Alloggi per persone anziane autosufficienti (n. 11).	€ 80.024,74	€ 320.098,97	€ 320.098,97	€ 0,00
15	CASTELLO 5785, VENEZIA	Bernardo Donà		1.210,00	202,00	Mini Alloggi per persone anziane autosufficienti (n. 11).	€ 98.976,83	€ 395.907,33	€ 395.907,33	€ 0,00
16	GIUDECCA 322 E/F - VENEZIA	Pietro Brustolado		784,00	100,00	Mini Alloggi per persone anziane autosufficienti (n. 5).	€ 42.854,91	€ 171.419,64	€ 171.419,64	€ 0,00
17	S. ELENA C. LABORATORIO 1 - VENEZIA	Vitale Michiel	2,50		25,30	Mini Alloggio per persone anziane autosufficienti.	€ 5.110,56	€ 20.442,24	€ 20.442,24	€ 0,00
18	S. ELENA C. LABORATORIO 2 - VENEZIA	Vitale Michiel	3,50		65,00	Mini Alloggio per persone anziane autosufficienti.	€ 7.154,78	€ 40.747,74	€ 30.467,27	€ 10.280,47
19	S. ELENA C. LABORATORIO 2 - VENEZIA	Vitale Michiel	3,50		75,00	Mini Alloggio per persone anziane autosufficienti.	€ 7.154,78	€ 28.619,14	€ 28.619,14	€ 0,00
20	S. ELENA C. LABORATORIO 11 - VENEZIA	Vitale Michiel	3,50		76,00	Mini Alloggio per persone anziane autosufficienti.	€ 7.154,78	€ 28.619,14	€ 28.619,14	€ 0,00
21	S. ELENA C. PASUBIO 9 - VENEZIA	Vitale Michiel	2,50		74,00	Mini Alloggio per persone anziane autosufficienti.	€ 5.110,56	€ 20.442,24	€ 20.442,24	€ 0,00
22	S. ELENA C. PASUBIO 13 - VENEZIA	Vitale Michiel	2,50		64,00	Mini Alloggio per persone anziane autosufficienti.	€ 9.123,41	€ 101.491,36	€ 101.491,36	€ 0,00
23	S. ELENA C. POZZO 11 - VENEZIA	Vitale Michiel	3,00		57,00	Mini Alloggio per persone anziane autosufficienti.	€ 6.132,67	€ 82.946,19	€ 35.424,81	€ 47.521,38
24	S. ELENA VIALE PIAVE 8 - VENEZIA	Vitale Michiel	3,50		65,00	Mini Alloggio per persone anziane autosufficienti.	€ 12.772,70	€ 72.389,59	€ 72.389,59	€ 0,00
25	CANNAREGIO 3352 A, VENEZIA	Comunità educativa Arturo Pompeati	11,00		280,00	Comunità per minori.	€ 56.253,12	€ 225.012,48	€ 225.012,48	€ 0,00
26	VIA GARIBALDI 82 - MESTRE	Comunità educativa Villa Lucia		478,00	1.927,00	Comunità per minori.	€ 117.036,99	€ 568.436,36	€ 327.002,84	€ 241.433,52
27	S.POLO 292 - VENEZIA	App.to per G. Adulti	2,00		26,88	App.to di sgancio per G.A.	€ 6.003,98	€ 24.015,94	€ 24.015,94	€ 0,00
28	S.POLO 292 - VENEZIA	App.to per G. Adulti	2,50		27,77	App.to di sgancio per G.A.	€ 5.318,54	€ 21.274,18	€ 21.274,18	€ 0,00
29	S.POLO 292 - VENEZIA	App.to per G. Adulti	2,50		26,88	App.to di sgancio per G.A.	€ 8.758,90	€ 35.035,61	€ 35.035,61	€ 0,00
30	S.POLO 292 - VENEZIA	App.to per G. Adulti	2,50		26,88	App.to di sgancio per G.A.	€ 8.758,85	€ 35.035,39	€ 35.035,39	€ 0,00
31	CASTELLO 2616, VENEZIA	Complesso delle Muneghette		5.722,00	1.740,00	Comodato Diocesi Patriarcato di Venezia / CARITAS.	€ 217.204,26	€ 868.817,04	€ 868.817,04	€ 0,00
32	CANNAREGIO 4905, VENEZIA	Renier Zen		1.948,00	357,00	ex Ospizio	€ 73.945,12	€ 295.780,46	€ 295.780,46	€ 0,00
33	S.POLO 2467 - VENEZIA	Badoer		1.696,00	450,00	ex Ospizio	€ 77.255,26	€ 309.021,05	€ 309.021,05	€ 0,00
34	MAZZORBO F.TA S.CATERINA - VENEZIA	Marco Polo	13,50		190,00	ex Ospizio	€ 33.031,49	€ 132.125,95	€ 132.125,95	€ 0,00
35	MURANO VIALE BRESAGGIO 12 - VENEZIA	Briati		763,00	2.623,00	ex Ospizio	€ 67.706,44	€ 270.825,74	€ 0,00	€ 270.825,74
36	MURANO VIALE BRESAGGIO 12 - VENEZIA	Cappella Briati		38,00	211,00	Cappella	€ 7.048,36	€ 28.193,42	€ 0,00	€ 28.193,42
37	VIA FILZI 26 - MESTRE	Villa Rina	8,5			Magazzino	€ 3.408,62	€ 42.656,65	€ 27.463,90	€ 15.192,75
TOTALI							€ 9.648.788,37	€ 80.735.446,50	€ 72.899.312,42	€ 7.836.134,08

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. 32 del 16 giugno 2022.

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 2023 sono stati stimati in complessivi € 196.946,89.

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 2023

Complessivamente per il 2023 si prevede una redditività lorda del patrimonio immobiliare strumentale disponibile di complessivi € 10.502.601,00 così composta:

- fitti, concessioni ed indennità patrimonio rurale € 27.000,00;
- fitti, concessioni ed indennità patrimonio urbano € 9.901.027,00;
- redditi diversi sul patrimonio immobiliare € 574.574,00.

La previsione per l'esercizio 2023 si fonda sulle competenze relative ai contratti in essere al 31/12/2022 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 2023.

Locazioni attive Patrimonio immobiliare strumentale disponibile al 31/12/2022		
Contratti su unità immobiliari urbane:		
- Destinazione abitativa	totale	505
- Destinazione commerciale	totale	167
Contratti su terreni e fabbricati rurali:		
	totale	11
	Totale	683

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

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 granda), 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 Attività di valorizzazione del patrimonio disponibile

Nel corso del 2023 proseguiranno le attività di valorizzazione del patrimonio disponibile avviate nella seconda parte del 2022 ed in particolare:

- Comune di Marcon

L'Ente ha presentato una proposta urbanistica di inclusione nel Piano degli interventi del Comune di Marcon per la nuova edificazione di fabbricati ad uso residenziale sui terreni di sua proprietà, della superficie complessiva di n. 7,40 ettari circa, e siti nel Comune medesimo.

Sono in corso e proseguiranno le trattative con l'Amministrazione comunale per la valorizzazione delle aree di proprietà dell'Ente nell'ambito di un accordo urbanistico che prevederà a vantaggio del Comune opere o oneri nella misura compresa tra il 30% e il 50% dell'incremento di valore delle aree e fabbricati interessati.

- Comune di Mogliano Veneto

L'Ente nel 2021 ha presentato un'osservazione al piano degli interventi, ai sensi della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004, per le proprietà immobiliari (fabbricati e terreni) siti in Via Marocchesa della superficie complessiva di 4,5 ettari circa che prevedeva:

1. di modificare la destinazione d'uso F2-23 del PI in area residenziale C1.2, affinché il fondo possa costituire bene più ragionevolmente alienabile a sostegno economico dell'attività istituzionale;
2. di togliere l'obbligo d'intervento unitario sul compendio composto da tre aree;
3. di modificare il grado di protezione che grava su alcuni fabbricati.

Le osservazioni di cui ai punti nn. 2 e 3 sono state accolte dal Comune. Per quanto attiene, invece, l'osservazione di cui al punto n. 1 il Comune, pur condividendo la richiesta ha indicato la necessità di procedere con una proposta di Accordo di Pianificazione con avvio di apposita procedura di variante al Piano degli Interventi.

Nel corso del 2023 l'Ente dovrà valutare l'opportunità e la convenienza di presentare tale proposta urbanistica.

- Complesso della Cà di Dio

Nel corso del 2023 proseguiranno le attività di valorizzazione dei fabbricati limitrofi al complesso della Cà di Dio di cui alla deliberazione n. 81 V. del 26 novembre 2020. In particolare

l'Ente valuterà l'opportunità e la percorribilità di svincolare il giardino attualmente pertinenza degli immobili ad uso residenziale siti in Venezia, Castello 2290, al fine di concederlo in uso alla struttura ricettiva. Tale scorporo dovrebbe produrre maggior redditività per l'Ente.

A completamento di tale valorizzazione è prevista la locazione alla struttura alberghiera dell'immobile sito in Venezia, Castello 2290, per uso foresteria e, pertanto, residenziale.

- **Hotel alla Salute**

Sono in corso, da tempo, trattative tra i legali dell'Ente e quelli dell'Hotel alla Salute per la concessione, mediante procedura ad evidenza pubblica, delle due unità immobiliari ad uso residenziale poste all'ultimo piano dell'edificio di cui fa parte l'Hotel medesimo.

Tale assegnazione consentirebbe la ristrutturazione degli immobili, una maggior redditività dei medesimi a seguito di una futura modifica della destinazione d'uso e una valorizzazione dei restanti immobili di proprietà già adibiti ad uso turistico-alberghiero.

1.4 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.

Si ricorda che l'autorizzazione all'alienazione patrimoniale in favore di "I.R.E. Istituzioni di Ricovero e di Educazione" era stata rilasciata con due successivi provvedimenti regionali ovvero con decreto del Dirigente Regionale della Direzione per i Servizi sociali della Regione Veneto n. 158/2005 e, successivamente, con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2178 del 13/12/2011.

L'ex I.R.E., in particolare con la delibera di Giunta n. 2178/2011, e con le successive precisazioni di cui alla nota della Direzione Regionale dei Servizi Sociali del 10 maggio 2013 prot. 197393, è stata autorizzata dalla Regione Veneto a scegliere quali beni, appartenenti al proprio patrimonio disponibile, porre in vendita di volta in volta, e ciò fino al raggiungimento della somma di € 12.524.975,74, da intendersi quale importo massimo alienabile.

Analogamente anche le ex IPAB "Opera Pia Istituti Riuniti Patronato di Castello e Carlo Coletti" e "Antica Scuola dei Battuti", confluite, insieme a I.R.E., in I.P.A.V., sono, nel corso degli anni, state autorizzate ad alienare alcuni beni del proprio patrimonio disponibile.

Per le esigenze finanziarie di cui al sopra menzionato progetto S.T.A.R., nonché per concorrere a finanziare trasformazioni patrimoniali e investimenti, nel 2023 dovranno proseguire le 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."

In esecuzione delle Delibere n. 15 V. del 18 marzo 2021 e n. 17 V. del 30 marzo 2022 del Consiglio di Amministrazione di I.P.A.V., l'Ente ha stabilito di procedere nuovamente con l'attività di alienazione

degli immobili di seguito riportati nella tabella (elenco unità immobiliari), al fine di completare il progetto S.T.A.R.

A tal proposito l'Ente ha inviato alla Regione Veneto la nota prot. n. 13829 del 25 agosto 2022, richiedendo una ricognizione in merito alle autorizzazioni regionali all'alienazione di cui al punto 1 della DGR n. 757 dell'11 marzo 2005 esecutiva degli articoli 45, comma 1 della Legge Regionale 9 settembre 1999, n. 46 e 8 della Legge Regionale 23 novembre 2012, n. 43, nel corso del tempo, alle IPAB "Opera Pia Istituti Riuniti Patronato di Castello e Carlo Coletti" di Venezia, "I.R.E. Istituzioni di Ricovero e di Educazione" di Venezia, e "Antica Scuola dei Battuti" di Mestre confermando che le autorizzazioni alla vendita rilasciate alle tre IPAB preesistenti potessero essere utilizzate da I.P.A.V. quale ente derivato dalla fusione ed incorporazione delle medesime.

Nel medesimo periodo l'Amministrazione ha inviato alla Regione Veneto una nuova istanza di vendita, prot. n. 14594 del 7 settembre 2022, con oggetto i terreni agricoli siti in Venezia, Giudecca per destinare i proventi della vendita alle necessarie attività di adeguamento e messa a norma dei complessi della Antica Scuola dei Battuti e all'edificazione di una nuova RSA in ampliamento alla Residenza Contarini sita in Mestre, località Gazzera.

A seguito delle summenzionate istanze la Regione Veneto ha provveduto a richiedere successive integrazioni documentali prima per le vie brevi cui l'Ente ha inviato risposta, con nota prot. n. 17434 del 25 ottobre 2022, e poi con richiesta formale prot. 528853 del 15 novembre 2022, cui è stata fornita la conseguente risposta.

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

n.	INDIRIZZO
21	Via Podgora 80 - Mestre
22	C.so Popolo 46 48 - Mestre
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

Il bando pubblicato sul sito dell'Ente per la vendita dei tre immobili di Santa Croce 181/A e 185 con scadenza al 28 novembre 2022 ha prodotto l'aggiudicazione provvisoria per due immobili su tre e precisamente:

- Santa Croce n. 185 (mq.150 ca), importo a base d'asta € 305.000,00, importo di aggiudicazione € 332.500,00;
- Santa Croce 181/A nuda proprietà (mq. 61 ca), importo a base d'asta € 136.800,00, importo di aggiudicazione € 136.800,00.

Per l'immobile sito in Santa Croce 181/A (mq. 120 ca) importo a base d'asta € 425.000,00 non è stata presentata alcuna offerta. Per detto immobile si procederà alla redazione di una nuova perizia di stima e alla pubblicazione di una nuova procedura di gara.

Le attività prodromiche alla vendita (verifica di legittimità, perizie, verifica esistenza di vincoli ecc..) proseguiranno a cura del Servizio Manutenzione integrata, mentre le procedure pubbliche di vendita saranno avviate all'esito della risposta della Regione Veneto sull'istanza di ricognizione delle autorizzazioni rilasciate alle tre IPAB (I.R.E., Antica Scuola dei Battuti e Opera Pia Istituti riuniti Patronato di Castello e Carlo Coletti) confluite in I.P.A.V.

1.5 Piano delle acquisizioni

Nel corso del 2023 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 889. 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.

1.6 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.";
- l'acquisto dal Comune di Venezia del 50% della quota indivisa di un mezzo della proprietà del "Magazzino alle Penitenti", ubicato a Venezia, Cannaregio 889, magazzino già in uso a I.P.A.V., contiguo al complesso immobiliare di "San Giobbe" di proprietà per il 50% di I.P.A.V e per il 50% del Comune di Venezia;
- i costi delle attività prodromiche / necessarie a completare le alienazioni patrimoniali da realizzare a chiusura del progetto S.T.A.R. di ex I.R.E.;

I proventi relativi alla nuova istanza di alienazione dei terreni siti in Venezia, Giudecca saranno destinati a finanziare gli interventi descritti nell'aggiornamento dello studio di fattibilità tecnico economico (c.d. Piano Volpe) per l'adeguamento della sede di Antica Scuola dei Battuti ai requisiti della L.R. 22/2002 alla normativa antincendio e alla normativa antisismica. In via residuale, parte di detti proventi verrà inoltre destinata a sostenere la maxi rata iniziale da corrispondere a seguito della realizzazione, a Mestre in Via cardinal Urbani, 4, del nuovo Centro Servizi Contarini.

Il suddetto piano di adeguamento e lo studio di fattibilità tecnico economica dovranno essere aggiornati in quanto risalgono al 2019. I relativi interventi verranno sottoposti all'approvazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

Nel 2017 ex I.R.E. ha, inoltre, presentato l'istanza ex art. 7, c. 1 lett. b) della L.R. 22/2002 finalizzata ad ottenere l'accreditamento di 90 nuovi posti letto presso il Centro Servizi e ulteriori 8 posti presso il Centro Diurno. Nello stesso anno IRE ha presentato istanza per l'edificazione di una nuova residenza per anziani non autosufficienti in Località Gazzera - Mestre (VE) e ottenuta la rispettiva autorizzazione da parte della Regione Veneto (prot. n. 496130 del 28/11/2017).

Successivamente l'Ente ha intrapreso l'iter per ottenere il permesso di costruire in deroga (istanza prot. Comune di Venezia / SUAP n. 522874 del 30/10/2017), poi rilasciato in data 14/01/2021 (n. 21224/2021).

Il 28 ottobre 2019 l'Ente ha ricevuto una proposta di partenariato pubblico privato a iniziativa privata ai sensi degli articoli 180 e 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 da parte di un raggruppamento costituito da Mediocredito Trentino Alto Adige Spa e Setten Genesio Spa, con un progetto lievemente differente e un Piano Economico Finanziario (PEF) di € 15.737.852,08, oltre IVA, per complessivi € 17.419.637,29.

A seguito della fusione, in data 1 gennaio 2020, tra I.R.E. e Antica Scuola dei Battuti, con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 23 V. del 16/04/2020, I.P.A.V., ha confermato le volontà di procedere al contratto di PPP, inserendo l'intervento tra gli strumenti di programmazione e confermando la procedura di indizione della gara pubblica.

In esito alla procedura aperta, con Decreto del Segretario Direttore Generale n. 1085 del 18 dicembre 2020 si è aggiudicato il contratto al promotore (A.T.I. tra Setten Genesis Spa e Mediocredito Trentino Alto Adige Spa), unico partecipante alla gara alle seguenti condizioni:

- formula contrattuale del partenariato pubblico-privato mediante locazione finanziaria di opera pubblica avente ad oggetto progettazione, realizzazione, finanziamento e manutenzione dell'opera;
- Piano Economico Finanziario di aggiudicazione di € 15.476.879,09-, oltre IVA, per complessivi € 17.131.487,00, composto dalle seguenti componenti e modalità:
 1. maxirata iniziale di € 4.272.727,27, oltre IVA, (pari a ca. € 4.806.700,00) a titolo di anticipazione (maxicanone iniziale) da corrispondere alla consegna dell'opera;
 2. n. 36 rate semestrali posticipate per Canone di Leasing, a tasso variabile, per un importo che si stima di ca. 532.275,00 €/anno (IVA inclusa);
 3. n. 18 rate annuali posticipate per Canone del Servizio di manutenzione e mantenimento in efficienza, fisse ed invariabili per un importo che si stima di ca. 54.450,00/anno (IVA inclusa);
 4. riscatto finale, da corrispondere in un'unica soluzione, di € 1.796.758,20, oltre IVA, (pari a ca. € 2.021.350,00).

Nel corso del 2022 è stato ritenuto opportuno, in vista della futura sottoscrizione del contratto, svolgere una verifica globale, ad oggi in corso, sull'intera attività relativa Partnerariato pubblico privato, anche ai fini di aggiornare le volontà contrattuali confermando o modificando, per quanto possibile, l'attualità e utilizzabilità del PEF asseverato, dell'offerta e dei prezzi. Questo perché il considerevole lasso di tempo intercorso dall'aggiudicazione della gara, nelle more delle verifiche sul possesso dei requisiti da parte degli aggiudicatari, ha visto il cambiamento dello scenario mondiale che ha comportato cambiamenti economici e di stabilità radicali, motivo di possibile incertezza sull'utilizzabilità ed attualità delle componenti poste alla base del PEF.

2 I BENI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO

2.1 Articolazione e consistenza del patrimonio storico-artistico I.P.A.V.

I.P.A.V. ha ereditato, attraverso la fusione, risalente al 2020, 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, riccamente documentata dalle fonti d'archivio risalenti al Medioevo, conservate nei due complessi archivistici dell'Archivio Storico I.R.E. e dell'Antica Scuola dei Battuti, si aggiunge l'eredità materiale, costituita dal ricco patrimonio monumentale e dalla pregevole collezione di beni mobili quali dipinti, sculture, arredi e oggetti d'arte applicata.

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 natura e provenienza e dei quali la parte più cospicua è rappresentata dagli oggetti liturgici e di culto.

Quest'ultima parte dei beni mobili è molto eterogenea, sia per tipologia che per valore, frutto di una storia materiale importante per la città (dai merletti, agli spartiti musicali, agli arredi di pregiata fattura artigianale) risultante dal lavoro educativo svolto sia nei piccoli ospizi di origine medievale che nei grandi complessi ospedalieri. Questi ultimi, come l'Ospedaletto ai SS. Giovanni e Paolo o le Zitelle alla Giudecca, sorsero a partire dal XVI sec. e furono operanti, alcuni fino alla caduta della Repubblica (1797), altri invece proseguiranno la loro attività fino a tutto l'Ottocento, o addirittura qualcuno verrà traghettato fino ai giorni nostri, come gli ospizi di fondazione medievale ancor oggi attivi nel Servizio dei cosiddetti Minialloggi.

La stima analitica del patrimonio storico-artistico mobile, effettuata da un perito 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'ex 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 del Pio Loco delle Penitenti, ora Centro Servizi San Giobbe).

Una serie di opere d'arte si trova da lungo tempo in virtù di comodati presso istituzioni museali del centro storico. Per es. il bassorilievo marmoreo con la "Madonna del bacio" di Jacopo Sansovino del 1532 è esposto alla Ca' d'Oro, mentre una veduta del Canaletto è al Museo del Settecento di Ca' Rezzonico; altri beni artistici e pezzi di arredo di pregio sono conservati presso sedi di rappresentanza della Prefettura e della Guardia di Finanza. Con la medesima finalità espositiva e di arredo, diverse sono le opere d'arte e la mobilia di pregio conservate presso la sede centrale di I.P.A.V. di Palazzo Contarini del Bovolo.

È utile qui sottolineare che in tutti i contratti di comodato in essere è presente la clausola che prevede che i comodatari debbano assicurare la migliore conservazione dei beni a loro concessi in uso, comprese le ordinarie e straordinarie manutenzioni, previo accordo con il proprietario, in questo caso I.P.A.V. I comodati pertanto si configurano come fattive azioni sia di conservazione che di valorizzazione dei beni.

Nel corso del 2022 il Servizio preposto alla conservazione del patrimonio artistico ha concluso l'iter per un nuovo comodato sottoscritto con la società Alpitour che ha preso in carico la nuova struttura alberghiera di Ca' di Dio. In sede di autorizzazione al restauro dell'immobile della competente Soprintendenza era stato infatti prescritto che le opere d'arte originarie di Ca' di Dio venissero ricollocate secondo un progetto di allestimento che a fine 2022 è stato completamente realizzato. A queste opere (sette in tutto, di cui quattro sculture e tre dipinti) si sono poi aggiunti altri pezzi di arredo di pregio provenienti dalle raccolte I.P.A.V. (un imponente tavolo in marmo dei primi del '900 ed una serie di appliques di Murano di modernariato).

Va qui rimarcato che la società di cui sopra ha sostenuto in toto le spese di restauro, manutenzione conservativa e riallestimento delle opere originarie di Ca' di Dio, affidando i lavori a uno dei più accreditati laboratori veneziani di restauro (la Seres Srl) e, nel contempo, facendo realizzare apposite vetrine per esporre in sicurezza le due preziose sculture di primo Quattrocento e commissionando la realizzazione di una copia di una scultura da apporre in facciata, che è stata realizzata con tecnologie innovative 3D da una ditta veneziana, la FabLab.

Tornando alla disamina del patrimonio artistico I.P.A.V., la collezione dei dipinti si mostra assai eterogenea per epoca, dimensione e qualità delle opere, tutte comunque ascrivibili alla categoria antiquaria. I soggetti più rappresentati sono quelli sacri e raffigurazioni di episodi biblici; numerosi sono però 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 di una ventina di oggetti liturgici conservati nel Santuario della Madonna della Salute di Mestre dei quali a oggi non risulta disponibile una stima. Rimarchevole l'arredo artistico dell'ex Ospizio Briati a Murano consistente in una scultura lignea policroma quattrocentesca, di grandi dimensioni, rappresentante il Cristo crocifisso e la piccola pala sull'altare maggiore rappresentante la Vergine del Rosario del 1757 ca. di Giuseppe Angeli, seguace del Piazzetta.

Le condizioni precarie dell'Ospizio hanno evidenziato la necessità che i due sopracitati beni vengano messi in sicurezza. A questo proposito, d'intesa con la Soprintendenza di Venezia, sono stati presi accordi, ad oggi non ancora formalizzati, con il parroco della vicina chiesa di S. Pietro Martire che acconsentirebbe ad un deposito temporaneo delle due opere: il grande Cristo crocifisso all'interno della chiesa, mentre la pala verrebbe esposta a nell'annesso piccolo museo di arte sacra.

2.2 Attività di conservazione

Alla manutenzione e al restauro del patrimonio viene previsto annualmente uno specifico budget. Anche nel 2022 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 I.P.A.V.

Tuttavia, questo Servizio ha condotto nel corso del 2022, in parallelo, una assidua attività di ricerca di fondi, sponsorizzazioni, sostegno e simili, nelle più diverse forme, per realizzare il maggior numero di interventi necessari per garantire la migliore conservazione dei beni artistici.

A questo proposito, in virtù di una convenzione, recentemente sottoscritta da I.P.A.V. con IVBC Istituto Veneto per i Beni Culturali, con la quale già in passato sono stati portati avanti felici interventi di restauro, è partito il progetto di manutenzione conservativa degli affreschi della sala della Musica dell'antico Ospedaletto ai SS. Giovanni e Paolo. Gli accordi prevedono che costo venga sostenuto dallo stesso IVBC in quanto il lavoro si prefigura come cantiere scuola; per quanto riguarda le risorse messe in campo, una prima valutazione era stata già fatta dal Servizio Valorizzazione con la raccolta di preventivi di professionisti del settore. L'ordine di grandezza del costo è di circa 25.000 euro. Il termine dei lavori è previsto per la primavera 2023.

Il 7 dicembre scorso è stata inaugurata nelle sale espositive di Palazzo Contarini del Bovolo, gestite da Fondazione Venezia Servizi alla Persona, una mostra dal titolo "Del Coraggio Quotidiano. Alfabeti tra il magnetismo di Nicola Grassi e i graffiti di Stefano Jus". In questa sede saranno esposte, in un dialogo fra l'antico e il contemporaneo, le opere dell'artista Jus insieme a due dipinti della prima metà del '700 del pittore carnico Nicola Grassi provenienti dalle collezioni I.P.A.V. Oltre a rappresentare per queste due opere un'occasione sia di valorizzazione che di studio, si è aggiunta l'opportunità di una sponsorizzazione da parte dei Lions di Pordenone che sosterranno il costo della pulitura delle tele.

Un altro rilevante sostegno alla manutenzione e al restauro è andato profilandosi nel corso dell'autunno 2022 grazie ad un prestito temporaneo a fini espositivi del sopra citato bassorilievo di Sansovino in comodato alla Ca' d'Oro. In occasione degli imminenti restauri della sede museale, una parte della collezione museale di Ca' d'Oro è stata concessa in prestito temporaneo ad una fondazione parigina, la Al Thani Collection, per una importante mostra, "Ca' d'Oro: capolavori del Rinascimento a Venezia". La lunetta di Jacopo Sansovino è stata richiesta dai curatori parigini per questa mostra proponendo ad IPAV, come contropartita, di farsi carico di uno o più interventi di manutenzione conservativa su beni che sarà IPAV ad indicare, per una spesa complessiva di € 10.000. L'accordo non è stato ancora formalizzato, ma si prevede che l'intero progetto possa realizzarsi nel corso del 2023-2024.

Va qui ancora ricordato il citato intervento sostenuto da Alpitour dei beni artistici originari di Ca' di Dio, in particolare la pulitura della pala d'altare di Giuseppe Angeli e delle altre due tele in pendant, il restauro della Madonnina in alabastro e del grande tavolo in marmo novecentesco.

Per quanto riguarda la serie di interventi su beni I.P.A.V. sostenuti da altri enti ed istituzioni, è ancora 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; per il 2023 si ipotizza il rientro della scultura.

2.3 Attività di valorizzazione

Nel corso del 2022 Alpitour e I.P.A.V., con l'ausilio del settore Cultura di Fondazione Venezia Servizi alla Persona, hanno messo in campo un progetto di offerta culturale che coinvolge la nuova struttura alberghiera di "Ca' di Dio" mettendo lo storico ospedale in connessione con gli altri luoghi monumentali IPAV. Con la società che ha in gestione l'attività alberghiera nel corso dell'anno sono stati avviati primi approcci conoscitivi delle fonti e della storia della antica Domus Dei che hanno portato alla partecipazione agli eventi di Homo Faber ed. 2022 ed alle celebrazioni del 22.11.2022 dell'anniversario dei 750 anni dalla fondazione (1272- 2022).

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. Analogamente alle attività degli anni passati, 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 recenti interventi e trasformazioni, alcune ancora 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 particolare è risultata rilevante, anche in termini di diritti di riproduzione (per un totale di circa € 1.200) la concessione di utilizzo di una decina di immagini del Fondo fotografico Tomaso Filippi all'Hotel Danieli per una pubblicazione in occasione dei 200 anni di attività del celebre albergo.

Continua inoltre 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. Fondazione ha mantenuto efficiente ed ineccepibile il servizio di apertura dei luoghi monumentali che ha attualmente in concessione, fatti salvi futuri ampliamenti o riduzioni dell'elenco sotto riportato, ovvero:

- Scala Contarini del Bovolo con giardino e locali annessi al piano terra;
- 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);
- 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;
- Chiesa di Santa Maria delle Penitenti e locali attigui pertinenti (facente parte del complesso del Pio Loco delle Penitenti);
- 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);
- Oratorio dei Crociferi annesso all'ex Ospizio Renier Zen, con locali al pianoterra attigui all'Oratorio.

La convenzione stipulata fra I.P.A.V. e Fondazione Venezia Servizi alla Persona prevede che Fondazione riconosca a I.P.A.V. 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 2023-2025

Oltre a quanto già intrapreso nel recente passato, nel triennio 2023/25 si prevedono interventi di natura straordinaria incrementativa sia sugli immobili del patrimonio non disponibile che sul patrimonio disponibile.

3.1 Beni immobili del patrimonio non disponibile

Nel triennio 2023-2025 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	2023	2024	2025
C.S. S.Lorenzo: raddoppio pluviali interni.	€ 40.000,00		
C.S. S.Lorenzo: completamento Linee Vita.	€ 30.000,00		

Intervento	2023	2024	2025
Innovazione/aggiornamento tecnologico del C.S. S.Lorenzo.	€ 20.000,00		
Totale	€ 90.000,00	€ 0,00	€ 0,00

Interventi su “Fabbricati patrimonio non disponibile” - conto 12220100

Intervento	2023	2024	2025
Ristrutturazione “Blocco D” del C. S. Antica Scuola dei Battuti (QTE di ca. € 6.423.520,00 - rif. Del. C.d.A. I.P.A.V. n. 27 V. / 2022 - detratti costi già contabilizzati alla data di redazione del presente documento ca. 5.022.450 Euro cui sommano ca. 570.560 Euro per arredi e attrezzature). Attivazione “Blocco D” allo stato prevista per fine aprile 2023.	€ 830.510,00		
Compartimentazioni sede storica C.S. A.S.B.	€ 150.000,00		
Adeguamento strutturale ed antincendio Teatro Mabilia C.S. A.S.B.	€ 100.000,00		
Sostituzione serramenti CDSS C.S. A.S.B.	€ 100.000,00		
Comunità Pompeati: adeguamento igienico sanitario	€ 40.000,00		
Riqualificazione/trasformazione Mini Alloggi e Giovani Adulti	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Oratorio dei Crociferi annesso all’ex Ospizio Renier Zen: impianto di illuminazione, bussola d’ingresso, manutenzione varia alla copertura	€ 75.000,00		
Quota di spettanza della proprietà su ristrutturazione complesso Muneghette.		€ 75.000,00	
Ex Ospizio Badoer			€ 200.000,00
Adeguamento Sede Storica ASB (2023, prime progettazioni e incarichi).	€ 500.000,00	€ 10.000.000,00	€ 10.000.000,00
Altre innovazioni o aggiornamenti tecnologici degli edifici dei Centri Servizi (attualmente non prevedibili)		€ 50.000,00	€ 50.000,00
Totale	€ 1.835.510,00	€ 10.165.000,00	€ 10.290.000,00

3.2 Beni immobili del patrimonio disponibile

Nel triennio 2023-2025 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	2023	2024	2025
Recupero dell’ex Ospizio Contarini sito a Venezia Dorsoduro 2209/2209-A-2210 (QTE di € 3.225.000, compresi arredi per € 91.500 e attrezzature per € 30.500); costi già contabilizzati alla data di redazione del presente documento ca. 171.850 Euro.	€ 750.000,00	€ 1.431.150,00	€ 750.000,00
Ristrutturazione Dorsoduro 331 PT e P1; QTE di € 250.000 ca.; stima costi maturati al 31.12.2022 € 150.000 ca.	€ 100.000,00		
Facciate Cannaregio 6101-02; QTE di € 170.000; stima costi maturati al 31.12.2022 € 140.000 ca.	€ 30.000,00		
Copertura e vano scale S. Elena C. Pasubio 7/9; QTE di € 150.000; stima costi maturati al 31.12.2022 € 130.000 Euro ca.	€ 20.000,00		
Manutenzioni incrementative in ambiti condominiali.	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
Piano riuso alloggi sfitti. Nel 2022 previsti € 500.000 investiti per i seguenti interventi: - S. Marco 276 (€ 85.000); - Cannaregio 3956 (€ 120.000); - ripristino porzione di marginamento e fondazione muraria compl. Coletti (€ 56.000); - Cannaregio 6101/B (€ 90.000); - Dorsoduro 3005 (€ 149.000). Al 31.12.2022 resteranno presumibilmente da sostenere il 20% delle spese afferenti a San Marco 276, Cannaregio 3956, Cannaregio 6101/B e Dorsoduro 3005 per ca. € 90.000 che vengono riproposti nel 2023. Inoltre si propongono ulteriori investimenti per € 410.000 ricomprensivi altri investimenti del Piano di Project Management degli alloggi sfitti.	€ 500.000,00	€ 500.000,00	€ 500.000,00

Intervento	2023	2024	2025
Adeguamento igienico sanitario Cannaregio 4494.	€ 55.000,00		
Adeguamento igienico sanitario S. Marco 250 (investimento momentaneamente “congelato” in attesa di verificare le soluzioni alternative in accordo con vicinato). Si prevede una minima quota di partecipazione alle prime spese vive.	€ 5.000,00		
Altri adeguamenti igienico sanitari.		€ 50.000,00	€ 50.000,00
Frazionamento Cannaregio 4494.		€ 200.000,00	€ 200.000,00
Intonaci S. Marco 753 et altri; QTE di € 150.000; stima costi maturati al 31.12.2022 € 130.000 ca.	€ 20.000,00		
Copertura e facciate Giudecca 276; QTE di € 130.000; stima costi maturati al 31.12.2022 € 120.000 ca.	€ 10.000,00		
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	€ 1.650.000,00	€ 2.441.150,00	€ 2.160.000,00

3.3 Impianti

Nel triennio 2023-2025 sono previsti gli investimenti di seguito indicati:

“Impianti generici”- conto 12230100

- funzionali a Beni immobili strumentali non disponibili:

Intervento	2023	2024	2025
Residenze varie: implementazione impianti elevatori norma EN 81-73.	€ 30.000,00		
C.S. S.Lorenzo: implementazione impianti elevatori norma EN 81-73.	€ 15.000,00		
Residenza San Lorenzo: nuova rete dati / voip.	€ 20.000,00		
Caldaie e altri cespiti Centri Servizi, Comunità e Mini Alloggi.	€ 10.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Nuovo attacco motopompa VV.FF. C.S. A.S.B.	€ 30.000,00		
Impianto climatizzazione inv./est. CDSS C.S. A.S.B. (distribuzione e pompe di calore).	€ 100.000,00		
Pompe di calore Teatro Mabilia C.S. A.S.B.	€ 20.000,00		
Impianti Antincendio C.S. A.S.B.	€ 250.000,00		
Totale	€ 475.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00

- funzionali a Beni immobili strumentali disponibili:

Intervento	2023	2024	2025
Caldaie e altri impianti	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
Totale	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00

3.4 Fonti di finanziamento

Come indicato al punto “Destinazione dei proventi derivanti dalle trasformazioni patrimoniali”, si prevede una campagna di trasformazioni patrimoniali con alienazioni destinate a sostenere, in primis, il completamento del progetto “S.T.A.R.” ex I.R.E.

Il recupero dell’Ospizio Contarini è cofinanziato con fondi 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, SISUS dell’Area urbana di Venezia, per un importo di € 1.464.000. A seguito della presentazione della domanda di anticipo in data 05/08/2022 e alla proroga concessa per la domanda di acconto entro il 31/12/2023 e di saldo entro il 30/09/2025, nel 2022 sono stati introitati da I.P.A.V. € 585.600,00 (40% del cofinanziamento).

4 PREVISIONI DI SPESE DI INVESTIMENTO 2023-2025 PER BENI IMMATERIALI E BENI MOBILI MATERIALI AMMORTIZZABILI

Per il triennio 2023-2025 sono previsti i seguenti acquisti di beni ammortizzabili che per la quota maggioritaria costituiscono investimenti a fronte della sostituzione per rinnovo / obsolescenza e per la restante parte trattasi di licenze a tempo indeterminato di software vari (upgrade licenza Cartella Utente Web, licenze MS Windows Server, software per gestione servizio fisioterapia e dematerializzazione ricetta, ecc.).

Come per gli esercizi precedenti, anche per il triennio 2023-2025 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

Categoria	2023	2024	2025
Licenze d’uso software	€ 39.040,00		
Opere dell’ingegno prodromiche agli interventi di adeguamento del C. S. Antica Scuola dei Battuti	€ 100.000,00		
TOTALE	€ 139.040,00	€ 0,00	€ 0,00

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. Inoltre, si ricomprendono gli investimenti una tantum di attrezzature varie e mobili ed arredi per l’ex Osp. Contarini.

Categoria	2023	2024	2025
Attrezzature sanitarie	€ 380.880,00	€ 234.980,00	€ 199.520,00
Attrezzature varie	€ 129.500,00	€ 61.080,00	€ 49.890,00
Attrezzature varie ex osp. Contarini			€ 30.500,00
Mobili e arredi	€ 304.300,00	€ 262.380,00	€ 195.850,00
Mobili e arredi ex osp. Contarini			€ 91.500,00
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	€ 21.920,00	€ 20.350,00	€ 3.460,00
Macchine d'ufficio elettroniche ed elettromeccaniche	€ 642.940,00		
Altri beni mobili diversi			
Automezzi			
Totale	€ 1.479.540,00	€ 578.790,00	€ 570.720,00

In particolare per quanto concerne gli investimenti in:

- **Attrezzature sanitarie:** gli importi indicati sono relativi agli acquisti programmati per integrare e rinnovare, nel corso del triennio, la dotazione dei Centri Servizi, Centri Diurni e Ambulatori (sollevarpersone, sistemi antidecubito, elettrocardiografi, barelle doccia, carrozzine, comode, armadi, frigoriferi e carrelli farmaci, trita pastiglie elettrici, aste portaflebo, aspiratori chirurgici, aerosol, apparecchiature elettromedicali diverse, ecc.);
- **Attrezzature varie:** le previsioni di spesa indicate per il triennio si riferiscono alla graduale sostituzione e all'integrazione della dotazione di carrelli servizio, televisori, videoproiettori, lavastoviglie, lavatrici, asciugatrici, frigoriferi, forni, piani cottura, climatizzatori portatili, attrezzature per la cura della persona, attrezzature per il giarginaggio, ecc.; sono inoltre previsti gli acquisti degli elettrodomestici per gli alloggi dell'ex ospizio Contarini (2025);
- **Mobili e arredi:** gli importi indicati riguardano il progressivo rinnovo, nel triennio, della dotazione di mobilio e arredo, in parte usurato e/o obsoleto, delle strutture dove l'Ente eroga servizi alla persona, nonché l'integrazione della stessa; le previsioni di spesa sono riferite per la quota maggioritaria ai Centri Servizi Antica Scuola dei Battuti e San Lorenzo, ma riguardano anche gli altri Centri Servizi, tutti i Centri Diurni, le Comunità Alloggio per persone con problemi / patologie psichiatriche, i Mini Alloggi per anziani autonomi, le strutture destinate ad accogliere Minori e Giovani Adulti, nonché, in via residuale, gli alloggi di servizio per infermieri; nel 2025 è altresì prevista la spesa per gli arredi degli alloggi e degli spazi comuni dell'ex ospizio Contarini;
- **Mobili e macchine ordinarie d'ufficio:** gli importi indicati comprendono, nel corso del triennio, la graduale implementazione di nuove dotazioni d'arredo, in parte mancanti, presso le segreterie amministrative dei Centri Servizi e in via residuale presso la sede centrale di Palazzo Contarini del Bovolo nonché al Servizio Informa Anziani;

Per quanto concerne gli investimenti in macchine d'ufficio elettroniche ed elettromeccaniche, si evidenzia in particolare che per il 2023 sono previsti i seguenti investimenti una tantum:

- l'upgrade dell'intera rete di trasmissione voce/dati e videosorveglianza che riguarda i componenti passivi della rete (cablaggi, armadi, permutatori, ecc.) ed attivi: (switch ed access point). A questi componenti va aggiunta la sostituzione delle centrali telefoniche e telefoni dei c.s. Contarini, S. Giobbe, S. Lorenzo e Contarini. E' previsto un piano di aggiornamento dei sistemi di videosorveglianza;
- l'acquisto di n. 10 PC e monitor (sostituzione per obsolescenza tecnologica);
- l'acquisto di n. 8 Notebook e di n. 10 tablet;
- la sostituzione dei server dei c.s. Contarini, S. Giobbe, S. Lorenzo e Contarini per obsolescenza tecnologica;

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 (Complesso immobiliare di Cannaregio 2991 e Centro Polisportivo);
- B9 - ASBDI - Patrimonio immobiliare strumentale disponibile - Fabbricati urbani ex A.S.B.;
- B10 - IRU - Patrimonio immobiliare strumentale disponibile - Fabbricati rurali ex I.R.E.;
- B11 - ASBRU - Patrimonio immobiliare strumentale disponibile - Fabbricati rurali ex A.S.B.

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 2021	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	€ 24.794.585,18		€ 24.794.585,18
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	€ 2.468.664,58		€ 2.468.664,58
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
Quota sedime dei fabbricati ascritti al patrimonio rurale	B11	ASBRU	€ 0,00		€ 0,00
Terreni del patrimonio non disponibile - TOTALE			€ 32.738.433,54		€ 32.738.433,54
Fabbricati del patrimonio non disponibile					
Fabbricati del patrimonio non disponibile	B4	IRS	€ 68.826.315,63	€ 68.598.798,38	€ 227.517,25
Fabbricati del patrimonio non disponibile	B5	ASBND	€ 11.909.130,87	€ 4.300.514,04	€ 7.608.616,83
Fabbricati del patrimonio non disponibile - TOTALE			€ 80.735.446,50	€ 72.899.312,42	€ 7.836.134,08
Fabbricati del patrimonio disponibile					
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio urbano	B6	IRE	€ 100.670.257,37	€ 99.855.649,95	€ 814.607,42
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio urbano	B7	COL	€ 6.585.133,77	€ 6.272.723,67	€ 312.410,10
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio urbano	B8	CPC	€ 13.240.066,72	€ 2.525.968,83	€ 10.714.097,89
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 ascritti al patrimonio rurale	B11	ASBRU	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fabbricati del patrimonio disponibile - TOTALE			€ 124.041.728,76	€ 112.200.613,35	€ 11.841.115,41
TOTALE GENERALE			€ 251.217.805,35	€ 185.099.925,77	€ 66.117.879,58

Venezia, 13 dicembre 2022

Il Segretario Direttore Generale
f.to Dott. Francesco Pivotti