

I.P.A.V.

Atti di Programmazione 2021-2023

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” 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 (Zitelle 90 p.l , Contarini 120 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.

Mentre per i 351 posti letto ex Antica Scuola dei Battuti del complesso edilizio di via Spalti Mestre è in corso un impegnativo programma di ristrutturazione che si articola in un primo stralcio in cui, oltre al completamento della ristrutturazione dell’edificio D già appaltato, è stata prevista la demolizione dell’edificio ex-asilo, attualmente esterno all’area del Centro Servizi ma di proprietà dell’Ente, e la realizzazione dell’edificio L. Uno spazio distributivo ai piani garantirà il collegamento funzionale tra gli edifici D ed L. Seguirà un secondo stralcio, con la demolizione dell’edificio C e di parte di B e la costruzione di un nuovo edificio B-C. Infine verrà demolito l’edificio temporaneo F e completata la viabilità esterna.

Per quanto attiene ai “grandi immobili” adibiti ad uso istituzionale si ricorda il complesso della “Maddalena” a Dorsoduro 1710 che consiste in nove Mini Alloggi per anziani, un appartamento per tre giovani adulti e due abitazioni destinate a famiglie con ruolo di supporto alla convivenza, e infine il monumentale Palazzo Contarini del Bovolo, presso il quale, dal 2013, hanno trovato definitiva collocazione gli uffici amministrativi dell’IRE, il sito museale della scala del Bovolo e alcuni uffici e archivi del Comune di Venezia.

Nella tabella seguente si riporta l’elenco degli immobili strumentali facenti parte del patrimonio non disponibile al 1/1/2021.

Fabbricati del Patrimonio immobiliare strumentale non disponibile ex I.R.E. all'1.1.2020

	Indirizzo		DESCRIZIONE	Consistenza			VALORE DEL SEDIME ALL'1.1.2020	VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO ALL'1.1.2020	FONDO AMM.TO ALL'1.1.2020	VALORE NETTO CONTABILE DEL FABBRICATO ALL'1.1.2020
	Sestiere / Via	civ.		Vani	Mc.	Mq.				
1	CANNAREGIO	893 890 891	C. S. S.Giobbe		27.626,00	6.974,00	2.148.588,25	19.446.225,90	19.352.929,16	93.296,74
2	CANNAREGIO	893	C. S. S.Giobbe			6,00	442,51	1.770,05	1.770,05	0,00
3	CANNAREGIO	3352 A	Comunità Pompeati	11,00		280,00	56.253,12	225.012,48	225.012,48	0,00
4	CANNAREGIO	4905	Renier Zen		1.948,00	357,00	73.945,12	295.780,46	295.780,46	0,00
5	CASTELLO	2616	Muneghette		5.722,00	1.740,00	217.204,26	868.817,04	868.817,04	0,00
6	CASTELLO	3087/88 3098/99	Morosini		1.464,00	320,00	80.024,74	320.098,97	320.098,97	0,00
7	CASTELLO	5785	Donà		1.210,00	202,00	98.976,83	395.907,33	395.907,33	0,00
8	DORSODURO	1712/14	O. P. Maddalena		3.260,00	1.227,00	212.846,59	3.062.871,00	3.062.871,00	0,00
9	DORSODURO	3034	B. Scrovegni			30,00				
10	DORSODURO	3035			2.150,00	645,00	167.237,52	465.844,12	465.844,12	0,00
11	DORSODURO	3036					30,00			
12	S.MARCO	4298/99 4300/01	P. Contarini del Bovo		14.155,00	3.001,00	1.289.562,20	10.705.086,98	10.659.576,98	45.510,00
13	S.POLO	2467	Badoer		1.696,00	450,00	77.255,26	309.021,05	309.021,05	0,00
14	S.POLO	292	App. per G. Adulti	2,00		26,88	6.003,98	24.015,94	24.015,94	0,00
15	S.POLO	292	App. per G. Adulti	2,50		27,77	5.318,54	21.274,18	21.274,18	0,00
16	S.POLO	292	App. per G. Adulti	2,50		26,88	8.758,90	35.035,61	35.035,61	0,00
17	S.POLO	292	App. per G. Adulti	2,50		26,88	8.758,85	35.035,39	35.035,39	0,00
18	CALLE LABORATORIO	1	V. Michiel	2,50		25,30	5.110,56	20.442,24	20.442,24	0,00
19	CALLE LABORATORIO	2	V. Michiel	3,50		65,00	7.154,78	40.747,74	29.739,55	11.008,19
20	CALLE LABORATORIO	2	V. Michiel	3,50		75,00	7.154,78	28.619,14	28.619,14	0,00
21	CALLE LABORATORIO	11	V. Michiel	3,50		76,00	7.154,78	28.619,14	28.619,14	0,00
22	CALLE PASUBIO	9	V. Michiel	2,50		74,00	5.110,56	20.442,24	20.442,24	0,00
23	CALLE PASUBIO	13	V. Michiel	2,50		64,00	9.123,41	101.491,36	101.491,36	0,00
24	CALLE POZZO	11	V. Michiel	3,00		57,00	6.132,67	82.946,19	31.919,87	51.026,32
25	VIALE PIAVE	8	V. Michiel	3,50		65,00	12.772,70	72.389,59	72.389,59	0,00
26	GIUDECCA	54 O	C. S. Zitelle		14.990,00	6.651,00	773.857,69	13.517.453,02	13.517.453,02	0,00
27	GIUDECCA	322 E/F	Brustolado		784,00	100,00	42.854,91	171.419,64	171.419,64	0,00
28	VIA CARDINAL URBANI	4	C. S. Contarini		34.660,00	8.512,00	456.591,82	18.397.822,88	18.354.191,70	43.631,18
29	VIA CARDINAL URBANI		C. S. Contarini							
30	F.TA S.CATERINA		M. Polo	13,50		190,00	33.031,49	132.125,95	132.125,95	0,00
	TOTALE					31.324,71	€ 5.817.226,82	€ 68.826.315,63	€ 68.581.843,20	€ 244.472,43

Fabbricati del Patrimonio immobiliare strumentale non disponibile ex A.S.B. all'1.1.2020

	Indirizzo		DESCRIZIONE	Consistenza			VALORE DEL SEDIME AL 01/01/2020	VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO ALL'1.1.2020	FONDO AMM.TO ALL'1.1.2020	VALORE NETTO CONTABILE DEL FABBRICATO ALL'1.1.2020
	Via	civ.		Vani	Mc.	Mq.				
1	Spalti		1 C.S. Antica Scuola dei Battuti		90.609	23.728	€ 3.492.241,64	€ 10.422.540,70	€ 3.320.694,86	€ 7.101.845,84
2	Garibaldi	82	Com. Villa Lucia		478	1.927	€ 117.036,99	€ 568.436,36	€ 292.896,66	€ 275.539,70
3	Filzi	26	Villa Rina	8,5			€ 3.408,62	€ 42.656,65	€ 24.904,50	€ 17.752,15
4	Via Spalti		1 Chiesa Madonna della Salute					€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	Santa Maria dei Battui	1	Ex asilo		789	2.712	€ 144.119,50	€ 576.478,00		€ 576.478,00
6	Bressaggio	12	Briati		763	2.623	€ 67.706,44	€ 270.825,74		€ 270.825,74
7	Bressaggio	12	Cappella Briati		38	211	€ 7.048,36	€ 28.193,42		€ 28.193,42
TOTALE							€ 3.831.561,55	€ 11.909.130,87	€ 3.638.496,02	€ 8.270.634,85

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)*.

Con decreto della Direzione Regionale per i Servizi Sociali n. 147 del 28 novembre 2018, l'IPAB "Opera Pia Istituti Riuniti Patronato di Castello e Carlo Coletti" è stata incorporata per fusione nell'ex IPAB IRE a far data del 1 gennaio 2019 e con Decreto Dirigenziale N. 169 del 9/12/2019 è stata approvata la fusione in senso stretto per unione di IRE e "Antica Scuola dei Battuti" che ha dato vita a I.P.A.V., pertanto il patrimonio strumentale disponibile che si evidenzia ancora distinto (per semplicità e memoria) fra le tre IPAB, risulta così composto:

Patrimonio immobiliare strumentale disponibile	
EX IRE:	
- Fabbricati a destinazione abitativa	n. 459
- Fabbricati a destinazione diversa dall'abitativa	n. 172
- Fabbricati rurali	n. 50
- Terreni	Sup. 70.24.23
EX COLETTI:	
- Fabbricati a destinazione abitativa	n. 126
- Unità accessorie (vani scala e magazzini residenziali)	n. 15
- Fabbricati a destinazione diversa dall'abitativa	n. 29
EX ANTICA SCUOLA DEI BATTUTI	
- Fabbricati a destinazione abitativa	n. 2
- Fabbricati a destinazione diversa dall'abitativa	n. 10
- Unità collabenti	n. 2
- Terreni	Sup. 08.03.44

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 con le altre modalità consentite dalla normativa.

I locatari vengono di norma individuati con procedure ad evidenza pubblica (gare informali); in alcuni casi si procede ad assegnazione diretta su segnalazione del Comune di Venezia e, in via del tutto residuale, con assegnazione diretta in risposta a particolari situazioni socio-economiche che necessitano di un intervento in linea con gli scopi istituzionali (art. 2 dello Statuto) dell'Ente.

Inoltre, per sostenere persone o famiglie in particolari situazioni di disagio I.P.A.V. eroga (ai propri inquilini) contributi all'affitto che in taluni casi si pongono ad integrazione di contributi statali/comunali e in altri rappresentano l'unica facilitazione concessa al conduttore.

Si precisa a tale proposito che i contributi all'affitto erogati dal Comune di Venezia (diversi da quelli erogati a totale carico I.P.A.V.) nel corso degli ultimi anni si sono gradualmente ridotti a zero per mancanza di stanziamenti statali/regionali.

Nella tabella di seguito riportata, si indicano sia i contributi che I.P.A.V. eroga autonomamente agli inquilini in disagiate condizioni economiche a titolo di "Contributo in conto fitti" sia quelli originariamente erogati ad integrazione del contributo comunale, ora a zero. Vengono altresì indicati i contributi che riguardano le posizioni dell'ex Opera Pia Patronato di Castello e Carlo Coletti. Per quanto riguarda le locazioni di immobili ex Antica Scuola dei Battuti la fattispecie non sussiste.

Tipologia contributo	Famiglie	IPAV	Comune di Venezia	Totale
IPAV / Comune di Venezia	19	€ 81.602,22	€ 0,00	€ 81.602,22
IPAV	41	€ 126.920,25		€ 126.920,25
Ex Coletti	13	€ 30.179,27		€ 30.179,27
Totale	73	€ 238.701,74	€ 0,00	€ 238.701,74

Per quanto attiene agli immobili a destinazione commerciale l'individuazione dei locatari avviene tramite procedura di gara.

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

Parte residuale di terreni ex Antica Scuola dei Battuti interessati da esproprio per opere complementari al Passante di Mestre, sono stati locati ai fini della realizzazione e dell'esercizio di un impianto per la distribuzione di carburanti con annesso attività complementari (Delibera ASB n. 40 del 6/11/2014).

Previsione 2021

Complessivamente per il 2021 si prevede una redditività lorda del patrimonio immobiliare strumentale disponibile di complessivi € 10.176.896,00 così composta:

- fitti, concessioni ed indennità patrimonio rurale € 27.500,00;
- fitti, concessioni ed indennità patrimonio urbano € 9.547.344,00;
- redditi diversi sul patrimonio immobiliare € 602.052,00.

La previsione per l'esercizio 2021 si fonda sulle competenze relative ai contratti in essere al 31/12/2020 e sulle attività di gestione attiva delle locazioni relative alle rinnovazioni dei contratti commerciali e alle gare per l'assegnazione di alcuni immobili a destinazione abitativa e commerciale previste nel corso del 2021.

Locazioni attive Patrimonio immobiliare strumentale disponibile al 31/12/2020		
Contratti su unità immobiliari urbane:		
- Destinazione abitativa ex IRE/Coletti	n. 411 + 117 =	528
- Destinazione commerciale ex IRE/Coletti	n. 160 + 14 =	174
- Destinazione abitativa ex ASB	n. 2 =	2
- Destinazione commerciale ex ASB	n. 6 =	6
Contratti su terreni e fabbricati rurali:		
- ex I.R.E.	n. 8 =	8
- ex A.S.B.	n. 2 =	2
	Totale	720

Inoltre va ricordato che, con deliberazione n. 92 V. del 22 dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione di I.P.A.V. ha prorogato per tre anni la convenzione già in essere da alcuni anni con Fondazione Venezia Servizi alla Persona per la valorizzazione di alcuni immobili monumentali di proprietà. Questa convenzione consentirà a Fondazione, dopo il superamento della pandemia da CovSARS2, di riprendere i trend positivi degli ultimi anni per la realizzazione di eventi e/o manifestazioni che hanno posto in evidenza gli immobili monumentali di proprietà dell'Ente nella Città di Venezia (scala Contarini del Bovolo in primis).

Più generalmente, in ordine alla pandemia mondiale da CovSARS2 che ha interessato il 2020, le cui ripercussioni non sono ancora state rilevate sul patrimonio immobiliare dell'Ente in quanto sono in continua emanazione, da parte del Governo, provvedimenti a sostegno delle varie categorie imprenditoriali/commerciali con ristori, finanziamenti, crediti d'imposta, ecc.. Per l'anno 2021 si ritiene che vi saranno sicuramente delle ricadute negative sui contratti che verranno, con ogni probabilità, a cessare anticipatamente rispetto alla loro naturale scadenza. Tuttavia, non essendoci ad oggi particolari evidenze, si rinvia ai prossimi mesi ogni valutazione per una diversa e specifica considerazione di carattere economico patrimoniale.

1.3 Piano delle alienazioni

Per l'attuazione del progetto S.T.A.R. (Servizi Territoriali di Assistenza e Riabilitazione), avviato con deliberazione I.R.E. n. 110 V del 27/04/1999, venne 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 con Decreto del Dirigente per i Servizi Sociali n. 158 del 29/09/2005 e successiva nota del 30/10/2009 prot. 604222.

Per le ulteriori necessità finanziarie connesse al progetto, venne successivamente richiesto di poter procedere ad ulteriori alienazioni, che furono distintamente autorizzate con DGR n. 2178 del 13/12/2011 fino a concorrenza dell'importo di € 12.524.975,74.

Allo scopo di accelerare l'esecuzione del piano vendite, considerato il rallentamento del mercato immobiliare nel frattempo intervenuto, venne successivamente richiesta alle autorità regionali competenti l'autorizzazione ad attingere da tutto il patrimonio disponibile dell'Ente le unità da porre in

vendita (e non più esclusivamente dall'elenco autorizzato con la DGR 2178/2011), fermo restando il limite di € 12.524.975,74 precedentemente fissato.

Tale autorizzazione fu concessa dalla Direzione Regionale dei Servizi Sociali in data 10 maggio 2013 con comunicazione prot. 197393, in conseguenza del parere favorevole della Commissione Tecnica per le Alienazioni Patrimoniali delle IPAB.

Si ricorda che l'ultimo Consiglio di Amministrazione di ex I.R.E., insediatosi il 15 aprile del 2016, espresse la volontà di non dar più corso ad alienazioni patrimoniali. Conseguentemente, negli esercizi 2016 e 2017, si provvide esclusivamente a concludere le attività di vendita già avviate in esercizi precedenti, e il programma di alienazioni intrapreso da ex I.R.E. a supporto del suddetto progetto S.T.A.R. venne sospeso.

Per la conclusione di detto progetto, e in particolare per far fronte agli impegni finanziari già assunti da ex I.R.E. nell'ambito dello stesso, come evidenziati al successivo punto 1.5, sarà necessario realizzare nuove alienazioni patrimoniali sino al raggiungimento della provvista necessaria pari a circa 6,5 milioni di euro. Le vendite di immobili dovranno pertanto essere avviate senza indugio a inizio del 2021, atteso che gli impegni finanziari del secondo semestre non trovano completa copertura nelle risorse già accantonate con le ultime alienazioni concluse da ex I.R.E. negli esercizi 2016-2017.

Innanzitutto dovrà essere completato il procedimento di alienazione già deliberato dal Consiglio di Amministrazione ex I.R.E. con provvedimento n. 30 V. del 05/08/2016, con il quale si prevede di porre in vendita all'asta i tre immobili di Venezia Santa Croce 181/A-185, a seguito della definizione, con accordo transattivo, della vertenza con la Parrocchia dei Tolentini che negli anni passati ne aveva determinato il ritiro dalle vendite. Detti immobili, la cui base d'asta venne stimata in complessivi € 866.800,00 (provvedimento IRE n. 38 V del 10/10/2017) dovranno essere posti in vendita nel 2021, al lordo dell'onere di cui al relativo accordo transattivo, pari al 20% del prezzo di realizzo. Da cui la seguente previsione di incasso:

Immobili che saranno posti in vendita all'asta entro il 2021

IMMOBILI DA PORRE IN ASTA GIA' DELIBERATA		
Unità	Sup. comm. mq.	Valore "netto" I.P.A.V.
S. Croce 181 sub. 12 (stima)	107	€ 340.000,00
S. Croce 181 sub. 13 (stima)	57	€ 109.440,00
S. Croce 185 sub. 10 (stima)	131	€ 244.000,00
Totale	295	€ 693.440,00

Per le esigenze finanziarie di cui al sopra menzionato progetto S.T.A.R., nonché per concorrere a finanziare trasformazioni patrimoniali e, seppur marginalmente, acquisizioni e investimenti, nel 2021 si dovranno riprendere anche le altre vendite all'asta di immobili, ricorrendo eventualmente anche a nuove autorizzazioni per le alienazioni da parte della Regione del Veneto. L'individuazione dei beni da alienare dovrà rifarsi ai criteri già fissati con provvedimento ex I.R.E. n. 38 V. del 31/07/2014 (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), nonché a eventuali nuovi criteri da delinearsi in apposite linee guida.

Un discorso a parte merita invece il Palazzetto Grimani (ex Opera Pia Patronato di Castello e Carlo Coletti), in quanto immobile importante e di notevole interesse culturale, ma che necessita di impegnativi interventi di ristrutturazione. Da un paio di anni si è sondato il mercato per individuare

possibili partner interessati a definire e realizzare gli interventi e alla locazione dell'immobile, tuttavia l'attuale flessione delle attività turistiche e culturali nel centro storico veneziano non consentono di prospettare soluzioni nel breve periodo. Nel frattempo il palazzo, riccamente decorato, degrada fisiologicamente con accelerazione dovuta allo stato di "disuso" e necessita comunque di cure continue e onorose. Si ritiene pertanto opportuno immettere l'immobile nel libero mercato al fine di liberalizzare e ottimizzare l'iniziativa privata su questo notevole immobile, parte del complesso di palazzo Grimani, consentendo all'Ente di realizzare prontamente una buona entrata da alienazioni.

Pertanto nella seguente tabella, a puro titolo indicativo e non esaustivo, si indicano sommariamente gli immobili che l'Area Patrimoniale ha individuato secondo i criteri sopra richiamati e che I.P.A.V. dovrà confermare con apposito provvedimento approvando le linee di indirizzo per le alienazioni.

Immobili che saranno posti in vendita all'asta nel periodo 2021/2023

	INDIRIZZO	SUP.	LAVORI (STIMA)	BASE D'ASTA (STIMA)
	UNITA DA RESTAURARE			
1	CASTELLO 6101	80	€ 80.000,00	€ 160.000,00
2	CASTELLO 3133	55	€ 70.000,00	€ 110.000,00
3	SAN POLO 2523	70	€ 70.000,00	€ 140.000,00
4	CASTELLO 4370	75	€ 80.000,00	€ 150.000,00
5	Via Smirne 3 - LIDO DI VENEZIA	100	€ 70.000,00	€ 250.000,00
6	Via di Longana, PIEVE TESINO (TN), sub. 1 e 7	45	€ 5.000,00	€ 45.000,00
7	ex Ospizio Marco Paolo - MAZZORBO	190	€ 100.000,00	€ 380.000,00
8	Via F. Filzi - MESTRE	130	€ 90.000,00	€ 156.000,00
	UNITA DA RISTRUTTURARE			
9	S.POLO - F.ta Frari 2561, p T-1-2-3	200	€ 200.000,00	€ 300.000,00
10	CASTELLO - Ramo Grimani 4856, p 1	130	€ 150.000,00	€ 260.000,00
11	CASTELLO - Ramo Grimani 4856, p 2	270	€ 350.000,00	€ 540.000,00
12	CASTELLO - Ramo Grimani 4856, p 1	130	€ 180.000,00	€ 260.000,00
13	CASTELLO - Ramo Grimani 4856, p T-4	65	€ 80.000,00	€ 130.000,00
14	CASTELLO - Ramo Grimani 4856, p T	18	€ 25.000,00	€ 36.000,00
15	CASTELLO 1230, sub 4	50	€ 75.000,00	€ 75.000,00
16	CASTELLO 1230, sub 6	70	€ 75.000,00	€ 105.000,00
17	Via Costa 77 - Mestre	90	€ 150.000,00	€ 90.000,00
18	Via Costa 79 - Mestre	55	€ 100.000,00	€ 55.000,00
19	Via Costa 81 - Mestre	80	€ 140.000,00	€ 80.000,00
				€ 3.322.000,00

Nel frattempo si continueranno altresì a proporre in vendita, con avviso pubblicizzato nell'apposita sezione del sito istituzionale dell'Ente, a trattativa diretta previa formale manifestazione di interesse, gli immobili indicati nella tabella seguente.

Immobili in vendita a trattativa con manifestazione di interesse

DGRV 2178/2011		
Unità	Sup. comm. mq.	Ultima base d'asta deserta
Lottizzazione in Croce di Musile di Piave	11.569,35	€ 2.060.500,00
Totale	11.569,35	€ 2.060.500,00

1.4 Piano delle acquisizioni

Nel corso del 2021 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..

Sempre nel corso del 2021 inizierà la fase di progettazione esecutiva e di realizzazione della Nuova residenza per anziani non autosufficienti in Località Gazzera - Mestre (VE), secondo il modello del leasing in costruendo, di cui si prevede il riscatto finale con acquisizione nel 2041.

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 (effettuate e da effettuare) sono destinati a 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."

In primis detti proventi sono e saranno utilizzati per sostenere i seguenti finanziamenti, accesi nell'ambito del sopra citato progetto:

- mutuo novennale di € 8.816.622,13 contratto con il Banco BPM in data 1.12.2017 e con scadenza 1/12/2026, per "sostituire", mediante estinzione anticipata (avvenuta a dicembre del 2017), il mutuo originario di € 15.489.223,00 di durata diciassettennale, contratto in data 1 aprile 2009 con la Banca Popolare di Vicenza (il nuovo mutuo prevede un tasso d'interesse annuo fisso e omnicomprensivo del 2,16%, contro il 3,305% del mutuo estinto); rate residue al 31/12/2020: n. 12 rate semestrali con scadenza 1/6 e 1/12 di ogni anno da ca. 541.600 Euro cadauna (capitale e interessi) - periodo 2021-2026;
- contributo regionale di originari € 1.000.000,00 a valere su un fondo di rotazione per la realizzazione della Residenza Contarini (codice intervento 398/610/12001), da rimborsare in 15 rate annuali da pagare entro il 30 giugno di ogni anno, a partire dal 30/6/2009 sino al 30/6/2023; rate residue al 31/12/2020: n. 2 da 66.666 Euro cadauna, e n. 1 da 66.676 Euro.

I proventi delle trasformazioni patrimoniali, saranno altresì utilizzati come fonte di finanziamento delle somme che l'Ente dovrà riconoscere ad alcuni inquilini a titolo di "ammortamento" del valore di specifici interventi incrementativi (migliorie) dagli stessi eseguiti a propria cura e spese negli anni pregressi, nell'ambito del suddetto progetto "S.T.A.R.", su immobili di proprietà di ex I.R.E. (2021 ca. 31.360 Euro; 2022 ca. 28.480 Euro; 2023-2027 ca. 28.000 Euro/anno).

2 I BENI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO

2.1 Articolazione e consistenza

I.P.A.V. ha ereditato, attraverso le due IPAB da cui ha tratto origine, I.R.E. e Antica Scuola dei Battuti, la storia secolare delle antiche Istituzioni di carità e assistenza che hanno operato nel veneziano all'epoca della Serenissima Repubblica. Ne deriva una cospicua eredità, ovvero un consistente patrimonio immobiliare monumentale, una collezione di beni mobili di importante valore artistico, costituito da arredi, dipinti, sculture e oggetti d'arte applicata e due complessi documentari,

l'Archivio storico I.R.E. e quello dei Battuti, fonti primarie per la storia di Venezia e di Mestre, i cui documenti più antichi risalgono al XIII secolo.

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 provenienza e natura eterogenea il cui insieme più consistente è quello dei beni di origine ecclesiastica: oggetti liturgici, paramenti sacri, merletti e manufatti tessili.

La parte numericamente più rilevante dei beni mobili 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.

E' necessario precisare che, dei beni stimati, la maggior parte fa parte integrante degli edifici monumentali di proprietà dei quali costituisce l'arredo artistico (vedi ad esempio le vere da pozzo, il ciclo pittorico di Palma il Giovane nell'Oratorio dei Crociferi annesso all'ospizio Renier Zen, la serie dei pennacchi del Tiepolo della Chiesa dell'Ospedaletto o i dipinti delle altre chiese di proprietà), alcuni sono stati concessi 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 dell'IRE (Palazzo Contarini del Bovolo) o di altre Istituzioni (Prefettura e Guardia di Finanza), questi ultimi, sempre in virtù di un comodato.

Le opere pittoriche, che pur nella loro eterogeneità di epoca, dimensione e qualità, appartengono tutte alla categoria antiquaria, consistono per lo più in raffigurazioni sacre o rappresentazioni di episodi biblici; numerosi sono però i ritratti, mentre in numero esiguo sono i dipinti di soggetto profano.

La collezione di beni artistici e storici provenienti invece da Antica Scuola dei Battuti, di minore entità rispetto ai beni ex I.R.E., conta circa una ventina di beni ecclesiastici conservati nel Santuario della Madonna della Salute di Mestre, di proprietà IPAV, dei quali non risulta essere mai stata fatta una stima. Da segnalare un'opera di grande interesse storico artistico. un antico Crocifisso ligneo proveniente dall'Ospizio Briati di Murano.

2.2 Valorizzazione

A causa dell'emergenza sanitaria planetaria causata dalla pandemia da COVID-19, che non si è 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.

Tuttavia, è stata mantenuta in efficienza la regolare e ordinaria azione di conservazione, manutenzione e tutela degli oggetti e delle opere d'arte collocate nelle diverse sedi.

Si è proseguito nella progettazione di percorsi per la didattica museale, l'offerta culturale e turistica e sono stati mantenuti vivi e proficui, anche in vista di collaborazioni future, i rapporti di collaborazione con studiosi, musei e istituzioni culturali anche attraverso i vari social (Instagram, Facebook, canale Youtube, ecc.).

Intensa è stata la collaborazione con Fondazione Venezia Servizi alla Persona che ha mantenuto, nei limiti delle restrizioni imposte dal Governo e dalla Regione, il più possibile aperti i luoghi monumentali dati in concessione, ovvero:

- “Scala Contarini del Bovolo” con giardino e locali annessi al piano terra;
- “Sala del Tintoretto”, sita al secondo piano del “Palazzo Contarini del Bovolo” (con accesso dalla “Scala Contarini del Bovolo”);
- “Chiesa di Santa Maria dei Derelitti” (detta dell’Ospedaletto), “Scala del Sardi”, “Cortile e Sala delle Quattro Stagioni” e “Sala della Musica” (ubicati presso il complesso immobiliare denominato “Ospedaletto – SS. Giovanni e Paolo”);
- “Chiesa di Santa Maria delle Penitenti” (facente parte del complesso del “Pio Loco delle Penitenti”);
- “Chiesa di S. Maria della Presentazione” alle Zitelle;
- “Oratorio dei Crociferi” (annesso all’ex ospizio “Renier Zen”).

La convenzione stipulata fra ex I.R.E. e Fondazione Venezia Servizi alla Persona, prorogata per il triennio 2021-2023, 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”, sempre gestita da Fondazione Venezia Servizi, visitabile all’interno di palazzo Contarini del Bovolo, è stata tenuta aperta nel corso dell’intero 2020 la mostra sull’artista e editore d’arte Ezio Gribaudo, protagonista del panorama dell’arte contemporanea delle “storiche” Biennali degli anni Sessanta. La mostra era stata inaugurata nel novembre del 2019, in occasione dei 90 anni compiuti dall’artista torinese.

In programma vi sono diverse proposte per le prossime edizioni della Biennale 2021 e 2022, rispettivamente Architettura e Arte che però dovranno confrontarsi con l’emergenza sanitaria globale in atto che potrebbe renderle non realizzabili, almeno per il 2021. Le due location più richieste rimangono in primis 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 e le sale espositive annesse alla Scala del Bovolo.

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria sui beni artistici, sono stati inseriti nella previsione per il 2021 una serie di interventi su dipinti giudicati bisognosi di restauro e su alcuni mobili di pregio che fanno parte dell’arredo della sede di palazzo Contarini del Bovolo. È tuttora in corso il restauro conservativo di una scultura in telaforte di Jacopo Sansovino (datata 1530) presso il laboratorio di restauro del Ministero per i Beni Culturali, dell’Opificio delle Pietre Dure di Firenze.

3 INFORMAZIONI SUGLI INTERVENTI DI NATURA STRAORDINARIA INCREMENTATIVA E IMPIANTISTICA 2021-2023

Oltre a quanto già intrapreso nel quinquennio 2016/20, nel triennio 2021/23 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 2021-2023 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 (non separabili)” - conto 12160100

Intervento	2021	2022	2023
C.S. S.Lorenzo: raddoppio pluviali interni	€ 40.000		
C.S. S.Lorenzo: completamento Linee Vita		€ 30.000	
Innovazione/aggiornamento tecnologico del C.S. S.Lorenzo (attualmente non puntualmente prevedibile)			€ 20.000
Totale	€ 40.000	€ 30.000	€ 20.000

Interventi su “Fabbricati patrimonio non disponibile” - conto 12220100

Intervento	2021	2022	2023
Ristrutturazione “Blocco D” Antica Scuola dei Battuti (QTE di ca. € 5.600.000,00 di cui si presume già speso al 31.12.2020 € 2.015.000,00, e € 600.000 per arredi)	€ 2.985.000 (in amm. da 01/09/2021)		
Ristrutturazione “Blocco C, B1” Antica Scuola dei Battuti – Prima progettazione			€ 100.000
“Asseggiano R.S.S.P.”- da progettare		€ 600.000	€ 1.000.000
Rifunzionalizzazione Ospizio Briati Murano – Progettazione fattibilità		€ 25.000	
Comunità Pompeati: adeguamento igienico sanitario		€ 40.000	
Riqualficazione/trasformazione Mini Alloggi e G.A. (SP292)	€ 40.000 (in amm. da 01/04/2021)		€ 20.000
Altre innovazioni o aggiornamenti tecnologici degli edifici dei C.S. (attualmente non prevedibili)		€ 50.000	€ 50.000
Totale	€ 3.025.000	€ 715.000	€ 1.170.000

3.2 Beni immobili disponibili

Nel triennio 2021-2023 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, Riqualficazioni immobili culturali, Piani strategici, etc.), dettagliati in tabella sottostante, a partire dal 2021 l’Ente dovrà avviare una nuova stagione di recupero del patrimonio disponibile attualmente sfitto poiché in attesa di ingenti investimenti. Si tratta di finanziare i primi stralci del “Piano riuso alloggi sfitti”. Ad oggi la consistenza degli immobili sfitti per necessità di restauri importanti è di ca. 30 unità, con una potenzialità complessiva di occupazione di ca. 80 abitanti in centro storico, cui sommano il lascito Carraro, Palazzetto Grimani e i fondi rustici. 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 € 350.000 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.

Sulla base di quanto sopra esposto, si propone di dare priorità di intervento agli alloggi disponibili di Dorsoduro 331, Dorsoduro 3067, Dorsoduro 3005, San Marco 3723, Cannaregio 5232,

Cannaregio 1310, Cannaregio 2984, Cannaregio 3000, San Polo 2609, Calle prima dell'arco 2, Calle Storta 1, Pozzo 7, Dorsoduro 2241, Dorsoduro 2243-2243/A, Castello 1230, San Marco 250, Cannaregio 3956 (tale elencazione è puramente indicativa e non deve intendersi come vincolante).

La previsione complessiva degli interventi è rappresentata nella tabella seguente:

Interventi su "Fabbricati patrimonio disponibile" - conto 12221100

Intervento	2021	2022	2023
Restauro dell'ex Ospizio Contarini sito a Venezia Dorsoduro 2209/2209-A-2210 ex Del. 62.V del 19/11/2019 IRE (QTE di € 2.450.000, di cui si prevede in competenza 2020 € 50.000, arredi per € 213.500 ed attrezzature per 30.500)	€ 1.000.000 (in amm. da 2023)	€ 1.156.000	
Ospedaletto Ss.G.e P.: Del.29/18 e secc. manutenzione parte monumentale pro riuso (serramenti loggiato)	€ 50.000 (in amm. dal 2022)		
Restauro dell'ex Ospizio Priuli sito a Venezia Dorsoduro 2568 (QTE 1.280.000, di cui € 128.100 per arredi ed € 18.300, per ed attrezzature)	€ 7.000 (in amm. da 2023)	€ 750.000	€ 370.000
Oratorio dei Crociferi: impianto di illuminazione , bussola d'ingresso, manutenzione varia	€ 75.000 (in amm. dal 2022)		
Quota di spettanza della proprietà su ristrutturazione complesso Muneghette	€ 75.000 (in amm. da 1/07)		
Quota di spettanza della proprietà su ristrutturazione Ca di Dio, parte tetto condominiale con terzi (intervento condominiale da definirsi)	€ 70.000 (in amm. da 1/07)		
Manutenzioni incrementative in ambiti condominiali	€ 60.000 (in amm. dal 2022)	€ 50.000	€ 50.000
Piano riuso alloggi sfitti	€ 350.000 (in amm. dal 2022)	€ 350.000	€ 350.000
Rifacimento campo basket Coletti Del. 61.V IRE del 19.11.2019	€ 45.000 (in amm. 15 aa dall'1/3/2021)		
Copertura e vano scale c. Pasubio 7/9 (Del.26/16 - in corso di progettazione)	€ 100.000		
Adeg.to igienico sanitario Cannaregio 3556	€ 30.000 (in amm. Da 01/07)		
Adeg.to igienico sanitario Cannaregio 4494	€ 45.000 (in amm. dal 2021)		
Adeg.to igienico sanitario S.Marco 250	€ 45.000 (in amm. dal 2021)		
Altri adeguamenti igienico sanitari	-	€ 50.000	€ 50.000
Frazionamento Cannaregio 4494	-	€ 100.000	€ 100.000
Ex Ospizio Badoer	-		€ 100.000
Avvio piano di recupero Ospedaletto Ss.G.e P. (fase propedeutica p.p.p.) (*)	100.000	Da definirsi	Da definirsi
Avvio piano di recupero Ospedaletto Ss.G.e P. (Ambito museale) (*)		€ 200.000	€ 600.000
Totale	€ 2.052.000	€ 2.656.000	€ 1.620.000

*Intervento non soggetto ad ammortamento poiché in corso e da definire.

3.3 Impianti

Nel triennio 2021-2023 sono previsti gli investimenti di seguito indicati:

“Impianti generici”- conto 12230100

su Beni immobili strumentali non disponibili

Intervento	2021	2022	2023
Residenze varie: implementazione impianti elevatori norma EN 81-73		€ 20.000	
C.S. S.Lorenzo: implementazione impianti elevatori norma EN 81-73		€ 10.000	
Residenza San Lorenzo: nuova rete dati/voip	€ 20.000 (in amm. dal 2022)		
Caldaie e altri cespiti Mini Alloggi e Comunità	€ 10.000 (in amm. dal 2022)	€ 10.000	€ 10.000
Impianti Antincendio C.S. ASB	€ 50.000 (in amm. dal 2022)	€ 50.000	
Totale	€ 80.000	€ 90.000	€ 10.000

su Beni immobili strumentali disponibili

Intervento	2021	2022	2023
Caldaie e altri impianti	€ 150.000 (amm. “medio” dall’1/7)	€ 150.000	€ 100.000
Totale	€ 150.000	€ 150.000	€ 100.000

3.4 Fonti di finanziamento

Tra le fonti di finanziamento si prevedono eventuali finanziamenti pubblici ed in particolare quelli di seguito indicati, eventuali donazioni passate o future, accantonamenti di bilancio e future trasformazioni patrimoniali.

Restauro dell'ex Ospizio Contarini sito a Venezia Dorsoduro 2209/2209-A-2210

Con deliberazione 62 V del 19/11/19 I.R.E. ha autorizzato l'affidamento del servizio di progettazione di fattibilità tecnica-economica e definitiva del restauro dell'ex-ospizio Contarini con destinazione Co-Housing e di partecipare alla Manifestazione di interesse per l'intervento Azione 9.4.1 sub azione 2 “Cohousing” previsto dalla SISUS dell'Area urbana di Venezia.

Con disposizione dirigenziale del Comune di Venezia (PG/2020/0557064 del 11/12/2020) l'intervento è stato inserito nell'ambito della SISUS (SCHEMA DI STRATEGIA INTEGRATA DI SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE) Asse 6 POR FESR Veneto 2014-2020 per ricavare 11 unità abitative e spazi comuni, con importo massimo finanziabile di € 1.610.400.

4 PREVISIONI DI SPESE DI INVESTIMENTO 2021-2023 PER BENI IMMATERIALI E BENI MOBILI MATERIALI AMMORTIZZABILI

Per il triennio 2021-2023 sono previsti i seguenti acquisti di beni ammortizzabili che per la quota maggioritaria costituiscono investimenti di 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, autocad, controllo stampanti ecc.).

Come per gli esercizi precedenti, anche per il triennio 2021-2023 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

	2021	2022	2023
Licenze d'uso sw	€ 60.000	€ 20.000	€ 20.000,00
opere dell'ingegno per PPP di iniziativa pubblica per progettazione, realizzazione, finanziamento, manutenzione e mantenimento in efficienza della Nuova residenza per anziani non autosufficienti c/o Antica Scuola dei Battuti in via Spalti blocco L (Del. ASB n.56/19, importo QTE 10.500.000, Totale P.E.F. da determinarsi) → Si prevederanno canoni PPP in apposito conto di C.E. a partire dal 2024 per ca. 550.000 €/anno oltre a quota annuale di maxirata iniziale	€ 100.000		
TOTALE	€ 160.000	€ 20.000	€ 20.000

Vale la pena ricordare anche le altre "Opere dell'ingegno" per il PPP di iniziativa privata per progettazione, realizzazione, finanziamento, manutenzione e mantenimento in efficienza della Nuova residenza per anziani non autosufficienti in Località Gazzera - Mestre (VE): il PEF viene finanziato ratelmente tramite uscite di C.E. oltre ad un investimento finale in sede di riscatto (2041).

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 (si evidenzia in particolar modo la previsione di spesa per l'acquisto della dotazione iniziale di mobili e arredi per il blocco D del C. S. Antica Scuola dei Battuti: ca. 600.000 Euro nel 2021).

	2021	2022	2023
Attrezzature varie	€ 55.000	€ 40.000	€ 25.000
Attrezzature varie <i>una tantum</i> : ex osp. Contarini (2022) e Priuli (2023)		€ 30.500	€ 18.300
Attrezzature sanitarie	€ 130.000	€ 90.000	€ 90.000
Mobili e arredi <i>una tantum</i> : blocco D ASM (2021), S.Polo 292 (2021), ex osp. Contarini (2022) e Priuli (2023)	€ 610.000	€ 213.500	€ 128.100
Mobili e arredi	€ 200.000	€ 90.000	€ 90.000
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	€ 40.000	€ 12.000	€ 12.000
Macchine d'ufficio elettroniche ed elettromeccaniche	€ 280.000	€ 55.000	€ 55.000
Altri beni mobili diversi	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Automezzi			
Totale	€ 1.318.000	€ 534.000	€ 421.400

Per quanto concerne gli investimenti in macchine d'ufficio elettroniche ed elettromeccaniche, si evidenzia in particolare che per il 2021 sono previsti i seguenti investimenti una tantum:

- sostituzione degli switch degli uffici centrali e di tutti i Centri Servizi, ad esclusione di 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 degli uffici centrali e di tutte le residenze a favore di sistemi di telefonia IP;
- acquisto di firewall per connettere le sedi ad internet offrendo sicurezza alla navigazione e allo stesso tempo di interconnettere le varie sedi con gli uffici centrali;
- acquisti di nuovi timbratori legati al nuovo software personale/presenze HR;

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.

Al sedime del fabbricato è stato attribuito il 20% del valore del fabbricato stesso o se il valore del fabbricato non ricomprende il valore del sedime si è attribuito il 20% del valore determinato con il criterio catastale, o in presenza di documentazione i valori effettivi di acquisto.

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 all'1 gennaio 2020	Raggruppamento	Valore di bilancio	Fondo ammortamento	Valore netto contabile	Allegato
Terreni del patrimonio non disponibile					
Terreni del patrimonio non disponibile	IRS	€ 4.053.408,18		€ 4.053.408,18	B1
Terreni del patrimonio non disponibile quota sedime fabbricati	IRS	€ 5.817.226,82		€ 5.817.226,82	B4
Terreni del patrimonio non disponibile quota sedime fabbricati	ASBND	€ 3.831.561,55		€ 3.831.561,55	B5
Terreni del patrimonio non disponibile - TOTALE		€ 13.702.196,55		€ 13.702.196,55	
Terreni del patrimonio disponibile					
Terreni del patrimonio disponibile	IRA	€ 735.459,86		€ 735.459,86	B2
Terreni del patrimonio disponibile (attività commerciale)	IRA	€ 1.900.058,40		€ 1.900.058,40	B2
Terreni del patrimonio disponibile	ASBT	€ 410.095,15		€ 410.095,15	B3
Quota sedime dei fabbricati ascritti al patrimonio urbano	IRE	€ 21.688.288,47		€ 21.688.288,47	B6
Quota sedime dei fabbricati ascritti al patrimonio urbano	COL	€ 1.545.924,63		€ 1.545.924,63	B7
Quota sedime dei fabbricati ascritti al patrimonio urbano	CPC	€ 2.322.019,68		€ 2.322.019,68	B8
Quota sedime dei fabbricati ascritti al patrimonio rurale	IRU	€ 619.193,23		€ 619.193,23	B10
Terreni del patrimonio non disponibile - TOTALE		€ 29.221.039,42		€ 29.221.039,42	
Fabbricati del patrimonio non disponibile					
Fabbricati del patrimonio non disponibile	IRS	€ 68.826.315,63	€ 68.581.843,20	€ 244.472,43	B4
Fabbricati del patrimonio non disponibile	ASBND	€ 11.909.130,87	€ 3.638.496,02	€ 8.270.634,85	B5
Fabbricati del patrimonio non disponibile - TOTALE		€ 80.735.446,50	€ 72.220.339,22	€ 8.515.107,28	
Fabbricati del patrimonio disponibile					
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio urbano	IRE	€ 88.217.643,09	€ 87.378.226,41	€ 839.416,68	B6
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio urbano	COL	€ 6.585.133,77	€ 6.229.744,53	€ 355.389,24	B7
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio urbano	CPC	€ 12.848.784,72	€ 1.813.124,84	€ 11.035.659,88	B8
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio urbano	ASBDI	€ 1.333.950,48		€ 1.333.950,48	B9
Fabbricati del patrimonio disponibile ascritti al patrimonio rurale	IRU	€ 2.476.772,93	€ 2.476.772,93	€ 0,00	B10
Fabbricati del patrimonio disponibile - TOTALE		€ 111.462.284,99	€ 97.897.868,71	€ 13.564.416,28	
TOTALE GENERALE					
		€ 235.120.967,46	€ 170.118.207,93	€ 65.002.759,53	

Venezia, 29 dicembre 2020

Il Segretario Direttore Generale
f.to Dott. Massimo Zuin