



Centro di servizi – Casa di Riposo

“Francesco Fenzi”

www.casafenzi.it

Allegato F) alla delibera del C.d.A. n. 19-70 del 23/12/2019

RELAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2020

Di seguito si illustra la consistenza dell'Ente per quanto riguarda il patrimonio dell'Ente.

FABBRICATI STRUMENTALI:

La struttura si sviluppa in un primo blocco di circa mc 40.100 di fabbricato, comprendente i corpi A, B, C e D. Il centro è strutturato su tre blocchi, Residenza “EST” (A) e Residenza “OVEST” (C-D), tra loro collegate da una piattaforma “SERVIZI” (B), situata al piano terra e interrato.

Una terza residenza denominata Casa Bidoli (corpo E) è destinata a progetti per persone con disabilità.

La Residenza “EST” Corpo A, blocco di 4 piani.

Il padiglione è così composto:

- ✓ Primo, secondo e terzo piano: centro servizi per persone anziane non autosufficienti (73 posti).
- ✓ Quarto piano: Casa di riposo per persone anziane autosufficienti (13 posti).

La Residenza “OVEST” Corpo C, blocco di 4 piani è così suddivisa:

- ✓ Primo piano: centro servizi per persone anziane non autosufficienti (17 posti)
- ✓ Secondo piano: centro servizi per persone anziane non autosufficienti (14 posti) e autosufficienti (12 posti)
- ✓ Terzo piano: centro servizi per persone anziane autosufficienti (28 posti) non autosufficienti (20 posti) e autosufficienti (10 posti)
- ✓ Quarto piano: Casa di riposo per persone anziane autosufficienti (17 posti)

La Residenza “OVEST” Corpo D è un blocco di 3 piani abitativi, così suddivisi:

- ✓ primo, secondo e terzo piano: centro servizi per persone non autosufficienti per n. 69 posti letto totali, di cui n. 5 posti per Stati Vegetativi Permanenti.

Il valore IMU, compreso il terreno, è pari a € 6.391.968,47.-

Per quanto concerne l'edificio Casa Bidoli si evidenzia che lo stesso immobile è stato acquistato dall'IPAB nel 1990 all'incanto ad un'asta fallimentare e che tra gli anni 2011-2012-2013 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione.

L'importo totale dei lavori è risultato pari a € 2.880.080,40. Per la realizzazione, Casa Fenzi ha beneficiato di un contributo regionale di euro 755.450,00 L.R. n. 9/2005 ex art. 25 e un contributo statale di euro 1.000.000,00 ex art. 20 della Legge 11.02.1988 n. 67, per un importo complessivo di euro 1.755.450,00. I lavori hanno interessato una superficie residenziale al 1° piano di 650 mq e una zona al Piano terra di altrettanti 650 mq. Rimangono altri 2.200 mq ancora al grezzo.

Nel corso del 2019 a seguito di trattative con l'Az. Ulss n. 2, con delibera n. 17-57 del 15/11/2019 è stata autorizzata la concessione in locazione all'Az. Ulss n. 2 Marca Trevigiana una porzione dell'immobile - sito in Viale Spellanzon, 62/A - limitatamente al piano terra e primo piano di casa Bidoli ad uso C.E.O.D. per il periodo 01 gennaio 2020 - il 31 dicembre 2028. Il canone annuo d'affitto risulta pari a € 65.000,00 per le prime cinque annualità e € 60.000,00 per le annualità successive.



Centro di servizi – Casa di Riposo

“Francesco Fenzi”

www.casafenzi.it

FABBRICATI NON STRUMENTALI

Nel corso degli anni sono state acquisite, tramite eredità o vitalizi, una serie di fabbricati non strumentali.

In particolare:

- n. 5 immobili ad uso abitazione civile di cui uno in comodato d'uso gratuito al Comune di Conegliano, tre locati ed uno attualmente non locato;
- n. 2 negozi attualmente non locati.

Suddetti fabbricati portano un valore totale di € 1.027.396,70.

Si evidenzia in particolare che in data 12.12.2016 si è siglato un nuovo accordo con il Comune di Conegliano di comodato, concessione gratuita per 99 anni con il quale Casa Fenzi cede, in comodato d'uso gratuito, un proprio immobile denominato Villa Caballini al Comune di Conegliano (sede di un Centro diurno per anziani) e, per contro il Comune cede, in comodato d'uso gratuito a Casa Fenzi, un ampio auditorium e soggiorno, sale di servizio annesse ed inoltre alcuni locali ad uso magazzino.

Valorizzare i beni immobili di proprietà frutto di vitalizi, donazioni.

Nel corso dell'anno 2017, a seguito di specifica valorizzazione da parte dell'Agenzia dell'Entrate di Treviso, sono state espletate due aste pubbliche per la vendita dei seguenti immobili:

- a) appartamento situato a Conegliano (TV) in via Ca' di Villa;
- b) appartamento situato a Conegliano (TV) in via Adolfo Vital n. 15 e via Angelo Armellini.
- c) appartamento situato a Conegliano (TV) in via P. F. Calvi n. 22;
- d) negozi siti in Via Caronelli a Conegliano (TV).

Entrambe le aste promosse dall'ente per vendere detti immobili sono andate deserte.

Nel dettaglio si evidenziano le soluzioni in essere atte a valorizzare detto patrimonio in sintonia con lo statuto dell'ente.

- a) Per l'appartamento di via Ca' di Villa, (Catastalmente un solo fabbricato ma censito con due numeri civici), nel 2018, dopo una serie di interventi strutturali, necessari in seguito all'inutilizzo pluriennale dei locali, è stato stipulato contratto di affitto con la Fondazione Caritas la quale ne destina l'utilizzo, in locazione di subaffitto, a persone e famiglie in situazione di bisogno delle quali la stessa Fondazione si assume le responsabilità di accompagnamento e gestione.
- b) Per quanto concerne l'appartamento di via Vital 15, nel 2018, dopo una serie di interventi strutturali, necessari in seguito all'inutilizzo pluriennale dei locali, è stato stipulato contratto di affitto con la Fondazione Caritas la quale ne destina l'utilizzo, in locazione di subaffitto, a persone e famiglie in situazione di bisogno delle quali la stessa Fondazione si assume le responsabilità di accompagnamento e gestione. In particolare l'utilizzo potrebbe essere legato alla possibilità di offrire una risposta a due persone con diagnosi psichiatrica seguiti dal Centro di Salute Mentale di Vittorio Veneto della nostra Ulss, coinvolgendo la figura dell'amministratore di sostegno.
- c) Altra dinamica operativa riguarda l'appartamento di Via P.F. Calvi, 22. Nel corso degli ultimi due esercizi è rimasto non locato. Con delibera del C.d.A. n. 17-59 del 15/11/2019 è stato dato mandato al Segretario Direttore di esperire nell'ordine le seguenti progettualità:
 - rivedere il procedimento per l'alienazione dell'immobile, già esperito nel passato, al fine di verificare se vi sono oggi i presupposti e la convenienza di mercato per la vendita dello stesso;
 - avviare un progetto per una sperimentazione di utilizzo dell'appartamento ai fini di "housing Sociale" / Abitare leggero" ovvero sondare un servizio innovativo e proiettato nel futuro avviando



Centro di servizi – Casa di Riposo “Francesco Fenzi”

www.casafenzi.it

contatti con il Comune di Conegliano per condividere la progettualità, finalizzata a rispondere ai bisogni della Comunità coneglianese in un’ottica di sostenibilità sociale ed economica, da sottoporre all’attenzione del Consiglio di Amministrazione in una prossima seduta;

- avviare un’indagine di mercato attraverso un avviso di manifestazione di interesse per la concessione in locazione dell’appartamento;
- d) Per gli immobili a destinazione negozio, con delibera del C.d.A. n. 17-58 del 15/11/2019 è stato deciso di demandare al Segretario Direttore l’attuazione di una esplorativa di mercato attraverso la pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse per capire se ci sono soggetti interessati alla locazione commerciale dei seguenti stabili:
 - immobile di Via Via P. Caronelli n. 11 – concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta;
 - immobile di Via Via P. Caronelli n. 15 – concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Infine si evidenzia in merito alle proprietà dell’IPAB come sia anche in atto la definizione di un’altra proprietà legata al terreno perimetrale al Condominio San Marco in adiacenza a Casa Fenzi che risulta appunto di proprietà. L’avv. Chiesura di Conegliano sta seguendo la difficile e articolata dinamica in essere.

Alla presente relazione viene allegato il piano di valorizzazione del patrimonio, in conformità all’allegato A4 della DGR 780/2013.

Conegliano 23/12/2019

Il Segretario Direttore
F. to Dott. Piergiorgio Penzo