



Relazione del patrimonio

Anno 2025

Pagina 1 di 7

RELAZIONE DEL PATRIMONIO ANNO 2025

Allegato F) alla delibera del C.d.A. n. 29_11 del 19/12/2024

Data versione	Numero versione	Documento elaborato da	Documento approvato da
17/12/2024	0	Paolo Piazza Segretario Direttore	Paolo Piazza Segretario Direttore
<i>Descrizione delle modifiche</i>			



Relazione del patrimonio

Anno 2025

Pagina 2 di 7

CONSISTENZA PATRIMONIALE DELL'ENTE

FABBRICATI STRUMENTALI:

Il centro di servizi "Casa Fenzi" è strutturato due unità d'offerta residenziale per anziani, denominate: Residenza "EST" e Residenza "OVEST". Le due U.D.O. sono composte a loro volta da dei nuclei denominati; "Corpo A" per la Residenza Est e "Corpo C" e "Corpo D" per la Residenza Ovest, e sono tra loro collegate da un edificio di servizi (Corpo B), situato al piano primo, piano terra ed interrato. La struttura si sviluppa nei fabbricati indicati in circa mc 40.100. Un quarto blocco, denominato Casa Bidoli (Corpo E) è destinato a progetti per persone adulte con disabilità.

La Residenza "EST"

Corpo A, blocco di 4 piani.

Il padiglione è così articolato:

- ✓ Seminterrato: locali accessori e magazzini
- ✓ Piano Terra: uffici e servizi vari
- ✓ Primo, secondo e terzo piano: centro servizi per persone anziane non autosufficienti (73 posti letto).
- ✓ Quarto piano: Casa di riposo per persone anziane autosufficienti (12 posti letto).

La Residenza "OVEST"

Corpo C, blocco di 4 piani è così suddivisa:

- ✓ Seminterrato: locali accessori e magazzini
- ✓ Piano terra: uffici vari, e cappella
- ✓ 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)



Relazione del patrimonio

Anno 2025

Pagina 3 di 7

- ✓ Terzo piano: centro servizi per persone anziane autosufficienti (32 posti) non autosufficienti (20 posti) e autosufficienti (12 posti)
- ✓ Quarto piano: Casa di riposo per persone anziane autosufficienti (17 posti)

Corpo D è un blocco di 3 piani abitativi, così suddivisi:

- ✓ Seminterrato: locali accessori e magazzini
- ✓ Piano terra: studi medici e uffici vari, palestra per fisioterapia
- ✓ primo, secondo e terzo piano: centro servizi per persone non autosufficienti per n. 69 posti letto complessivi (n. 23 posti per piano), di cui n. 5 posti per Stati Vegetativi Permanenti al piano primo.

Il valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali dei tributi locali o di acquisto, compresi i terreni, è pari a € 8.641.889,52 (Valore netto di bilancio € 6.698.779,80).

Edificio Bidoli

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 tra gli anni 2011-2012-2013 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e per i quali è stato stipulato un contratto di locazione Finanziaria con la Banca Agrileasing (ora Iccrea – Bancaimpresa). L'importo totale dei lavori è risultato pari a € 2.880.080,40. Per la realizzazione della ristrutturazione, 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 al piano terra e al 1° piano di 650 mq cadauno, oltre al piano interrato. Rimangono da ristrutturare circa 3.500 mq finiti ancora al grezzo ai piani 2°, 3°, 4°, 5° e 6°. L'importo annuale della rata è di € 142.391,32 e il contributo di € 65.385,62 (vedi paragrafo successivo "Valorizzazione del patrimonio"). La scadenza è stabilita nel 2034.



Relazione del patrimonio

Anno 2025

Pagina 4 di 7

Nel 2019, con delibera n. 17-57 del 15/11/2019 è stato concesso in locazione all'Az. Ulss n. 2 Marca Trevigiana di 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.

Cappella

Nel patrimonio dell'Ente figura anche il fabbricato non strumentale adibito a Chiesa il cui valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali ammonta ad € 229.897,71 ed è adiacente al fabbricato istituzionale sito in Viale Spellanzon (Foglio E5 – Part. 21 sub 26 – Cat. B7 – Classe 1 - Rendita catastale € 1.563,93).

FABBRICATI NON STRUMENTALI

Nel corso degli anni sono state acquisite inoltre, tramite eredità o vitalizi, n. 10 unità immobiliari. In particolare: n. 8 immobili ad uso abitazione civile di cui uno concesso in comodato d'uso gratuito al Comune di Conegliano, e n. 2 immobili ad uso commerciale / negozio, attualmente non locati.

Gli immobili sono così meglio identificati:

- a) n. 1 immobile uso civile abitazione denominato Villa Caballini sito a Conegliano (TV) in Via Carpenè – Via Fogazzaro (concesso in comodato gratuito al Comune di Conegliano);
- b) n. 1 unità immobiliare composta da n 2 unità abitative (2 appartamenti) situati a Conegliano (TV) in via Ca' di Villa, n. 55 e n. 56;
- c) n. 1 unità immobiliare uso abitazione civile appartamento situato a Conegliano (TV) in via Adolfo Vital n. 15 e via Angelo Armellini;
- d) n. 1 unità immobiliare uso abitazione civile appartamento situato a Conegliano (TV) in via P. F. Calvi n. 22;



Relazione del patrimonio

Anno 2025

Pagina 5 di 7

- e) n. 3 unità immobiliari composta da altrettanti abitazioni ad uso civile situati a Conegliano (TV) in Via Caronelli (Lascito Vital);
- f) n. 1 unità immobiliare negozio sito a Conegliano (TV) in Via Caronelli n. 9;
- g) n. 1 unità immobiliare negozio sito a Conegliano (TV) in Via Caronelli n. 11.

I Suddetti fabbricati rilevano un valore totale di € 1.373.372,54 e per terreni € 1.198,55.

Valorizzazione del patrimonio

Fabbricati non strumentali:

- a) In data 12/12/2016 è stato siglato un accordo con il Comune di Conegliano di concessione gratuita per 99 anni, con il quale Casa Fenzi ha ceduto, in comodato d'uso gratuito, l'immobile denominato Villa Caballini al Comune di Conegliano (sede di un Centro diurno per anziani) e, per contro il Comune di Conegliano ha ceduto, in comodato d'uso gratuito a Casa Fenzi un auditorium e soggiorno, sale di servizio annesse ed inoltre alcuni locali ad uso magazzino. Al fine di semplificare le procedure di intervento e manutenzione degli stabili, in accordo con il Comune di Conegliano è stata avviata una verifica di conformità per l'alienazione di Villa Caballini allo stesso Comune e al subentro in proprietà degli spazi del corpo istituzionale. In data 14 agosto 2023 è stata inoltrata alla Regione Veneto la Domanda di autorizzazione alla permuta di beni immobili e si è in attesa dell'atto ufficiale.

In data 12 settembre 2024 la permuta si è concretizzata con atto notarile.

- b) Per l'immobile di via Ca' di Villa, (Catastalmente un solo fabbricato ma censito con due numeri civici: n. 55 e n. 56), nel 2018, dopo una serie di interventi strutturali, e dopo un periodo di locazione all'Ass. Fondazione Caritas, il contratto di affitto è scaduto in data 31/05/2022 ed è attualmente libero. In data 23/04/2022 è stata chiesta alla Regione Veneto l'autorizzazione all'alienazione per finanziare, con il ricavato, i lavori sull'edificio istituzionale. Con DGR n. 481



Relazione del patrimonio

Anno 2025

Pagina 6 di 7

del 26 aprile 2023 la Regione Veneto ha concesso l'autorizzazione all'alienazione. Durante il 2024 è stato necessario provvedere al fine dell'alienazione, a risolvere diversi problemi legati alle registrazioni catastali. Tali criticità si sono risolte nel mese di novembre 2024 e l'immobile andrà all'asta nei primi tre mesi del 2025.

- c) Per quanto concerne l'appartamento di via Vital 15, dopo un periodo di locazione all'Ass. Fondazione Caritas, il contratto di affitto è scaduto in data 30/09/2022. Da agosto 2024 l'immobile è affittato ad un'infermiera della nostra struttura.
- d) L'appartamento di Via P.F. Calvi, 22, che nel corso degli ultimi due esercizi è rimasto non locato.
- e) Le unità immobiliari uso abitazione civile di Via Caronelli e relative a n. 3 appartamenti e al terreno antistante siti in Conegliano, Via Caronelli n. 13, sono state acquisite, tramite recente lascito testamentario della Sig. Anna Vital. Gli appartamenti risultavano all'inizio del 2024 in forte stato di degrado. Inoltre anche su questi immobili insistono diverse criticità relative all'accatastamento che sono in corso di risoluzione. Nel corso del 2024 uno dei due è stato raffrescato ed è pronto per essere affittato una volta sanati i problemi catastali. Nello stesso lascito è inoltre presente un giardino urbano di circa 1.200 mq che è stato pulito e sfalcato e sono in corso le valutazioni per indirizzare una destinazione d'uso.
- f) e g) Per gli immobili a destinazione negozio, dopo dei brevi periodi di locazione ad aziende diverse, l'ultimo risolto anticipatamente il 31/12/2022, sono attualmente liberi.

Per le unità immobiliari di cui ai punti e), f), e g) è in corso una verifica con relativa mappatura degli eventuali interventi da apportare per mettere a profitto questi beni, che, come invece avvenuto fino ad oggi, rischiano di perdere progressivamente il loro valore. In alternativa verrà valutata la possibilità di richiedere lo svincolo regionale per poter procedere all'alienazione e reinvestire il ricavato su lavori di ristrutturazione del fabbricato istituzionale esistente.

Per quanto concerne l'area "Bidoli" nel 2024 si è completato il percorso di riscatto dal leasing del piano 2 e del piano 3 per un valore di **euro 773.000,00** (Valutazione estimativa dell'8.05.2023). Nel prossimo triennio questi piani saranno oggetto di interventi specifici all'interno dei percorsi previsti dalla



Relazione del patrimonio

Anno 2025

Pagina 7 di 7

Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (programma Regionale Veneto FESR 2021-2027, Regolamento (UE) 2021/1060 art. 29 e riportato nel DDR n. 158 del 10 novembre 2023. Il 29 novembre 2024 è stato presentato il progetto di fattibilità tecnico economica nell'ambito dell'Avviso emesso dal Comune di Conegliano e l'intervento è stato giudicato ammissibile. Entro l'anno 2024 verrà predisposto il Progetto Esecutivo per andare poi in gara di affidamento lavori nel 2025.

Infine si evidenzia che è in definizione:

- una controversia per una porzione del terreno perimetrale al Condominio San Marco in adiacenza a Casa Fenzi. L'avv. Chiesura Francesco di Conegliano sta seguendo la difficile e articolata dinamica.

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