



AltaVita-Istituzioni Riunite di Assistenza-I.R.A. PROTOCOLLO GENERALE / IN ARRIVO	
000694	13/02/2014
Cat. 10 Classe 29 Fasc. 00	

Padova, 13.02.2014

<p>RELAZIONE SUL PATRIMONIO E PIANO DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE DI AltaVita-I.R.A. ANNO 2014</p>

R e l a z i o n e

La Giunta Regionale, con propria deliberazione n. 780 del 21 maggio 2013, ha dato esecuzione attuativa alla Legge Regionale 23 novembre 2012, n. 43, in materia di contabilità delle IPAB.

L'art.4 della DGR 780/13 prevede, tra gli atti di programmazione, la Relazione del Patrimonio e il Piano di Valorizzazione.

In particolare l'Allegato A4 riporta il modello in base al quale articolare lo stato patrimoniale immobiliare iniziale alla data del primo gennaio 2014.

Per la valorizzazione del patrimonio immobiliare di AltaVita-IRA, sono stati previsti criteri di valutazione dello stato patrimoniale iniziale dei beni conformi a quelli del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali formulati dall'OIC (Organismo Italiano di Contabilità), ovvero la valutazione con il criterio del valore di costo di acquisto o costruzione maggiorato dei costi accessori.

Laddove non sia possibile risalire a tali valori, la valutazione è determinata come segue:

- a) per i beni immobili, si assume il valore catastale, rivalutato secondo le norme fiscali per i tributi locali;
- b) per i terreni su cui insistono i fabbricati, si assume come valore iniziale, se non separatamente determinabile dalla documentazione in possesso, l'importo pari al 20% del valore del fabbricato.

Le schede del "Piano di Valorizzazione del Patrimonio", oltre alla descrizione della consistenza catastale, destinazione attuale e nuova destinazione prevista, prevede di esplicitare i criteri di valutazione dell'immobile.

Premesso quanto sopra, vengono precisate le modalità di valutazione degli immobili adottate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico nel predetto piano di valorizzazione.

- 1) Fabbricati strumentali: valore di costo di acquisto o costruzione maggiorato dei costi accessori. Laddove non disponibile, valore catastale, rivalutato secondo le norme fiscali per i tributi locali, detratto del valore del terreno, pari al 20% del valore del fabbricato;

ALTAVITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA - IRA

• già Istituto di Riposo per Anziani - IRA
• Piazzale Mazzini 14 • 35137 PADOVA • tel. 0498241511 • fax 0498241531
• www.altavita.org • segreteria@altavita.org • pec: altavita@legalmail.it
• Partita Iva: 00558060281

- 2) Fabbricati urbani da reddito: valore di costo di acquisto o costruzione maggiorato dei costi accessori. Laddove non disponibile, valore catastale, rivalutato secondo le norme fiscali per i tributi locali, detratto del valore del terreno, pari al 20% del valore del fabbricato;
- 3) Terreni agricoli: valore di costo di acquisto maggiorato dei costi accessori. Laddove non disponibile, valore catastale, rivalutato secondo le norme fiscali per i tributi locali;
- 4) Aree fabbricabili: valore di costo di acquisto maggiorato dei costi accessori. Laddove non disponibile, valore coincidente con l'imponibile IMU;
- 5) Terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina : valore di costo di acquisto maggiorato dei costi accessori. Laddove non disponibile, valore catastale, rivalutato secondo le norme fiscali per i tributi locali.

Per la determinazione del valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali per i tributi locali relativo ai fabbricati, si è proceduto rivalutando del 5% il valore catastale e moltiplicando il risultato per un coefficiente che varia a seconda della categoria catastale:

- Cat A, C/2, C/6, C/7 (esclusi A/10) Abitazioni private, magazzini, stabilimenti balneari e tettoie **moltiplicatore 160**;
- Cat. A/10: Uffici e studi privati **moltiplicatore 80**;
- Cat. D: Teatri, grandi strutture sportive, banche, ospedali, alberghi, case di cura private, fabbricati agricoli e tutte le strutture connesse ad attività a fini di lucro **moltiplicatore 60**;
- Cat. C/1: Locali adibiti a negozi e botteghe **moltiplicatore 55**;
- Cat. B, C/3, C/4, C/5: laboratori artigiani, fabbricati per esercizio sportivo senza fine di lucro, stabilimenti balneari e curativi senza fini di lucro **moltiplicatore 140**.

Per la determinazione del valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali per i tributi locali relativo ai terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il reddito dominicale è stato prima rivalutato del 25% e poi moltiplicato per 135.

Per le aree fabbricabili si è assunto il valore coincidente con l'imponibile I.M.U.

Le schede del Piano di Valorizzazione, prevedono due voci relative alla valorizzazione del patrimonio immobiliare: la destinazione attuale dell'immobile e la nuova destinazione dell'immobile.

In particolare la voce "nuova destinazione" riporta le previsioni di interventi relativi all'immobile, atti ad incidere sulla sua rivalutazione o la sua alienazione, secondo le previsioni del piano di alienazione degli immobili e del piano triennale dei lavori pubblici.

I programmi di trasformazione patrimoniale che l'Istituto sta realizzando in questi anni (a partire dal 2006) sono stati autorizzati dalla Regione Veneto, ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. 09.09.99 n. 46, con i seguenti provvedimenti:

- DGR n. 1677 del 30.05.06, che autorizza l'alienazione di beni immobili del valore di € 10.488.100,00 (valore aggiornato con D.C. n. 17 del 17.03.09);
- DGR n. 955 del 07.04.09, che approva un piano di alienazioni di beni immobili molto articolato, avente finalità diverse, per l'ammontare complessivo di € 11.222.410,43.
- DGR 2423 del 27.11.2012, che autorizza un'alienazione più articolata di beni, nell'ambito della cifra già autorizzata (DGR1677 e DGR 955). di nulla osta all'ampliamento dell'individuazione degli immobili da porre in vendita, comprendendo i beni derivanti dalla fusione con il raggruppamento RIAB.

ALTAVITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA - IRA

• già Istituto di Riposo per Anziani - IRA
• Piazzale Mazzini 14 • 35137 PADOVA • tel. 0498241511 • fax 0498241531
• www.altavita.org • segreteria@altavita.org • pec: altavita@legalmail.it
• Partita Iva: 00558060281

- Nota della Regione Veneto, Direzione Regionale dei Servizi Sociali, prot. 281466 del 02/07/2013, di nulla osta all'ampliamento dell'individuazione degli immobili da porre in vendita, comprendendo i beni derivanti dalla fusione con il raggruppamento RIAB.

Le alienazioni di beni immobili come sopra autorizzate ricadono per la maggior parte sotto il criterio lett. b) della DGRV n. 2307/05 e sono prevalentemente destinate al finanziamento della costruzione del nuovo Centro Servizi per Anziani di Selvazzano Dentro (PD), ed al finanziamento delle opere di adeguamento allo standard L.R. n. 22/2002 del Centro Servizi Beato Pellegrino di Padova.

Altre alienazioni autorizzate ricadono sotto il criterio lett. a) della DGRV n. 2307/05 e sono finalizzate al recupero e valorizzazione del patrimonio urbano da reddito.

Nelle schede dell'inventario sono riportati, sotto la voce "nuova destinazione", sia gli estremi dell'autorizzazione regionale all'alienazione del bene, che le previsioni di recupero e valorizzazione coerenti con il piano triennale dei lavori pubblici 2014/2016.

Il patrimonio immobiliare disponibile di AltaVita-IRA, cioè non adibito direttamente all'uso istituzionale assistenziale ma a finalità di reddito, comprende circa 30 fabbricati o porzioni di fabbricato.

Gli immobili, descritti nell'Inventario patrimoniale dell'Ente alla sezione F (fabbricati da reddito) schede da n.1/F al n. 34/F, sono ubicati principalmente nella città di Padova; una porzione di fabbricato è ubicata a Selvazzano Dentro (PD); un fabbricato è ubicato e dato in locazione al Comune di Limena (PD) ed un fabbricato è ubicato e dato in locazione al Comune di Fontaniva (PD). Sempre tra il patrimonio immobiliare disponibile sono compresi alcuni rustici per la cui descrizione si rinvia alle schede dell'inventario, sempre alla sezione F.

Si riportano di seguito i valori del patrimonio immobiliare di AltaVita – IRA alla data del 31/12/2013 aggiornato con i criteri di valutazione indicati in premessa:

FABBRICATI STRUMENTALI - indisponibili

RIF. SCHEDA	IMMOBILE	VOLUME MC.	VALORE D'INVENTARIO IN €.	RENDITA LORDA ANNUA IN €.
1/S	Piazzale Mazzini 14/15	6.485	1.241.429,95	
2/S	Piazzale Mazzini 16	18.022	5.363.023,34	
3/S	Via B. Pellegrino 192	50.217	9.964.021,03	
4/S	Via Mons. Fortin 34	5.160	994.802,50	
5/S	P.za De Claricini 12 (Selvazzano)	38.935	19.087.669,64	134.675,00
	Totale edifici strumentali	118.819	36.650.946,46	134.675,00

ALTAVITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA - IRA

- già Istituto di Riposo per Anziani - IRA
- Piazzale Mazzini 14 • 35137 PADOVA • tel. 0498241511 • fax 0498241531
- www.altavita.org • segreteria@altavita.org • pec: altavita@legalmail.it
- Partita Iva: 00558060281

FABBRICATIDA REDDITO - disponibili

RIF. SCHEDA	IMMOBILE	UNITA'	VALORE D'INVENTARIO IN €.	RENDITA LORDA ANNUA IN €.
1/F	P.le Mazzini 12 - Padova	12	3.339.801,71	168.035,59
2/F	Via P. F. Calvi 10 - Padova	2	519.748,49	71.573,18
3/F	Via R. da Piazzola 47 - Padova	8	1.004.471,96	47.142,74
4/F	Via Vesalio 8 - Padova	11	490.017,05	0,00
5/F	Via S. G. di Verdara 49/55 - Padova	8	639.366,72	35.846,00
6/F	Via Altinate 157 - Padova	3	289.477,61	20.500,00
7/F	Via Roma 45 - Padova	3	178.221,08	0,00
8/F	Via J. Facciolati 156 - Padova	1	109.323,65	5.219,74
9/F	Via Segantini 17 - Padova	1	84.821,18	5.290,92
10/F	Via Usodimare 22 - Padova	8	814.404,90	37.631,35
11/F	Via Marghera 45 - Padova	1	100.646,78	0,00
12/F	Via Cavalletto 3 - Padova	4	521.802,62	54.806,59
13/F	Via D'Acquapendente 16 - Padova	6	463.717,38	52.122,91
14/F	Via Polacco 2 - Padova	1	227.649,41	10.644,32
15/F	Via Mons. Fortin 26/27 - Padova	12	592.711,20	42.371,86
16/F	Via Mons. Fortin 28/29 - Padova	13	645.794,20	40.677,23
17/F	Via Mons. Fortin 30/31 - Padova	16	930.074,46	58.597,38
18/F	Via Mons. Fortin 32/33 - Padova	16	930.074,46	54.160,95
19/F	Via Mons. Fortin 39 - Padova	1	164.102,74	0,00
20/F	Via Gelsi 13 - Piove di Sacco (PD)	1	0,00	0,00
21/F	Via Guido Reni 2 - Selvazzano Dentro (PD)	5	630.716,66	25.140,00
22/F	Via Pullè - Padova	35	2.379.449,88	103.173,40
23/F	Via Monte Lungo 4 - Padova	7	586.294,44	22.147,18
24/F	Via Pozzoveggiani 40 - Padova	1	107.761,25	0,00
25/F	Via S. Francesco - Limena (PD)	26	1.064.916,48	53.417,80
26/F	Piazza Umberto 1° - Fontaniva (PD)	16	1.449.871,58	77.066,52
27/F	Via Tergola - S. Giustina in Colle (PD)	1	23.929,25	0,00
28/F	Via Cesare Battisti 200 - Abano Terme (PD)	3	185.760,95	0,00
29/F	Via Isonzo n. 46 - Padova	1	0,00	0,00
30/F	Via Bainsizza - Padova	1	0,00	0,00
31/F	Via Gelsi 30 - Piove di Sacco (PD)	1	110.615,24	0,00
32/F	Via Giobrti 22 - Rubano (PD)	1	0,00	0,00
33/F	Via Rina 7/9 - Torreglia (PD)	2	40.606,27	0,00
34/F	Fara Sabina (Rieti)	1	20.990,60	0,00
	Totale Fabbricati		18.647.140,20	985.565,66

ALTA VITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA - IRA

• già Istituto di Riposo per Anziani - IRA
 • Piazzale Mazzini 14 • 35137 PADOVA • tel. 0498241511 • fax 0498241531
 • www.altavita.org • segreteria@altavita.org • pec: altavita@legalmail.it
 • Partita Iva: 00558060281

TERRENI

RIF. SCHEDA	COMUNE	SUPERFICIE MQ.	VALORE D'INVENTARIO IN €.	RENDITA LORDA ANNUA IN €.
<u>Terreni di sedime</u>				
1/S	Padova	1.080	310.357,49	
2/S	Padova	1.425	1.340.755,84	
3/S	Padova	16.667	2.491.005,26	
4/S	Padova	6.599	248.700,63	
5/S	Selvazzano Dentro - PD	13.000	260.000,00	
1/F	Padova	1.140	834.950,42	
2/F	Padova	170	129.937,12	
3/F	Padova	450	251.117,99	
4/F	Padova	470	122.504,26	
5/F	Padova	1.120	159.841,68	
6/F	Padova	140	72.369,40	
7/F	Padova	140	44.555,27	
8/F	Padova	190	27.330,91	
9/F	Padova	770	21.205,30	
10/F	Padova	1.090	203.601,22	
11/F	Padova	80	25.161,70	
12/F	Padova	415	130.450,66	
13/F	Padova	200	115.929,35	
14/F	Padova	65	56.912,35	
15/F	Padova	8.483	148.177,80	
16/F	Padova	8.483	161.448,55	
17/F	Padova	8.483	232.518,62	
18/F	Padova	8.483	232.518,62	
19/F	Padova	6.599	41.025,68	
20/F	Piove di Sacco -PD	3.120	0,00	
21/F	Selvazzano Dentro - PD	1.031	8.591,66	
22/F	Padova	2.044	594.862,46	
23/F	Padova	470	146.573,62	
24/F	Padova	3.624	26.940,31	
25/F	Limena - PD	3.057	266.229,14	
26/F	Fontaniva - PD	1.623	362.467,90	
27/F	S. Giustina in Colle - PD	45	5.982,31	
28/F	Abano Terme - PD	2.017	46.440,24	
29/F	Padova	4.347	0,00	
30/F	Padova	1.340	0,00	
31/F	Piove di Sacco -PD	1.565	27.653,81	
32/F	Rubano	1.994	0,00	
33/F	Torreglia	1.092	10.151,57	
34/F	Fara Sabina - Rieti	1.850	5.247,65	
	Totale aree di sedime	114.961	9.163.516,79	

ALTAVITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA - IRA

- già Istituto di Riposo per Anziani - IRA
- Piazzale Mazzini 14 • 35137 PADOVA • tel. 0498241511 • fax 0498241531
- www.altavita.org • segreteria@altavita.org • pec: altavita@legalmail.it
- Partita Iva: 00558060281

<u>Terreni agricoli</u>				
1/T	ABANO TERME	34.585	52.353,01	5.000,00
2/T	LIMENA	8.009	12.460,50	600,00
3/T	LIMENA	1.065	1.571,06	
4/T	LIMENA	113.347	137.847,16	14.614,60
8/T	PADOVA	3.960	1.380,38	
9/T	PADOVA	6.370	7.728,75	
10/T	PIOVE DI SACCO	136.963	180.542,26	
11/T	PIOVE DI SACCO	16.909	20.086,32	2.000,00
12/T	RUBANO	52.370	55.905,19	
13/T	RUBANO	7.490	7.190,44	
14/T	RUBANO	97.939	102.863,26	
15/T	SACCOLONGO	30.453	41.519,25	
17/T	SELVAZZANO	49.922	80.088,77	
18/T	TORREGLIA	9.193	7.926,19	
19/T	TORREGLIA	30.503	25.454,25	105,00
20/T	TORREGLIA	31.127	6.834,39	
22/T	VILLA DEL CONTE	17.909	21.227,07	
23/T	VILLAFRANCA PAD.	3.711	6.015,94	350,00
24/T	CESIO MAGGIORE	21.270	2.487,38	
25/T	FARA SABINA	13.590	5.698,69	
26/T	LIMENA	111	205,88	
27/T	LIMENA	2.388	4.161,38	
28/T	FONTANIVA	226	411,76	
29/T	FONTANIVA	15.564	33.451,39	1.400,00
30/T	FONTANIVA	1.008	983,82	
31/T	FONTANIVA	151	118,13	
32/T	PADOVA	4.911	5.958,56	
	Proventi netti conduzioni in economia			2.819,24
	Totale terreni agricoli	711.044	822.471,18	26.888,84
<u>Aree edificabili</u>				
5/T	LIMENA	80.632	4.053.333,00	10.385,40
6/T-7/T	PADOVA	161.046	5.000.000,00	
16/T	SELVAZZANO	9.330	418.000,00	
21/T	VIGONZA	18.350	344.280,00	
	Totale aree edificabili	269.358	9.815.613,00	10.385,40
	Totale terreni	1.095.363	19.801.600,97	37.274,24

RIEPILOGO GENERALE

			VALORE D'INVENTARIO IN €.	RENDITA LORDA IN €.
FABBRICATI				
Beni indisponibili			36.650.946,46	134.675,00
Beni disponibili			18.647.140,20	985.565,66
TERRENI				
Aree di sedime	MQ.	114.961	9.163.516,79	
Terreni agricoli	MQ.	711.044	822.471,18	26.888,84
Aree edificabili	MQ.	269.358	9.815.613,00	10.385,40
TOTALE INVENTARIO BENI IMMOBILI			75.099.687,63	1.157.514,90

ALTAVITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA - IRA

- già Istituto di Riposo per Anziani - IRA
- Piazzale Mazzini 14 • 35137 PADOVA • tel. 0498241511 • fax 0498241531
- www.altavita.org • segreteria@altavita.org • pec: altavita@legalmail.it
- Partita Iva: 00558060281

Il valore complessivamente rideterminato in € 75.099.687,63 a seguito dell'applicazione dei nuovi criteri di valorizzazione è inferiore al valore di inventario alla data del 31/12/2012 di € 34.422.658,30 poiché il valore complessivo del patrimonio immobiliare era di € 109.522.345,93

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
f.to Geom. Roberto Pastore

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
f.to Arch. Giuseppe Alessandro Boniolo

ALTAVITA - ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA - IRA

- già Istituto di Riposo per Anziani - IRA
- Piazzale Mazzini 14 • 35137 PADOVA • tel. 0498241511 • fax 0498241531
- www.altavita.org • segreteria@altavita.org • pec: altavita@legalmall.it
- Partita Iva: 00558060281