

**ENTE MORALE IPAB**  
**ISTITUZIONE DOTT. BRUNETTO BOLDRIN**  
**VIA G.B. CONTI, 30 - 45026 LENDINARA (RO)**

## **RELAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AL 31/12/2013**

La presente relazione illustra le modalità di determinazione dei valori di bilancio, relativi alla consistenza patrimoniale immobiliare alla data del 31 dicembre 2013, nonché ai criteri di valutazione adottati, nel rispetto di quanto indicato nella DGRV n.780 del 21/05/2013.

Attualmente gli immobili sono di proprietà dell'Ente Morale Istituzione Dott. Brunetto Boldrin, proprietaria per 1000/1000, in forza del titolo strumento (atto pubblico) del 10.02.1994, Voltura n° 4362.1/1994 in atti dal 18.09.2000 (protocollo n° 111673), Voltura n° 5270.1/1994 in atti dal 24.04.1998, Repertorio n° 8344, Rogante Notaio Doro Simonetta di Lendinara, Atto ricognitivo registrato presso l'Ufficio del Registro di Badia Polesine al n° 164 del 01.03.1994.

Ogni singolo fabbricato che costituisce il patrimonio dell'Ente, viene di seguito descritto, precisando che i criteri assunti per la determinazione dei valori da attribuire per lo stato di consistenza iniziale, si basano sulla rendita catastale rivalutata, come indicato dalla normativa.

### **FABBRICATI:**

- 1) **BIBLIOTECA** – L'immobile è un antico palazzo nobiliare di interesse storico, risalente indicativamente al 1500, denominato "Palazzo Boldrin"; è ubicato nel centro storico del Comune di Lendinara, Via Giambattista Conti, zonizzato nel vigente Piano Regolatore del Centro Storico in zona di Grado 2 – restauro conservativo (la maggior parte) e in zona di Grado 4 – ristrutturazione parziale di tipo A (la porzione posta ad Est).

L'immobile attualmente è un'unica unità con destinazione d'uso Biblioteca e Archivi Storici, disposta sui tre livelli esistenti.

Il piano terra ha una superficie lorda di mq. 507,65, il mezzanino ha una superficie di mq. 117,45, il piano primo di mq. 457,44, poggioni per mq. 8,91, la soffitta di mq. 405,60 con altezze varie, corte esclusiva di circa mq. 900. Presenta una struttura con fondazioni risalenti all'epoca di costruzione, muratura in mattoni pieni di cotto, intonacati e tinteggiati, orizzontamenti lignei, solaio della copertura con travi a vista a due falde, con sovrastante manto con tegole curve di cotto, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

La pavimentazione interna è realizzata per la maggior parte in terrazzo alla veneziana di buona fattura con vari disegni e cornici all'interno, mentre per i servizi igienici ed altri locali di modeste dimensioni sono presenti piastrelle di monocottura di recente epoca. I serramenti esterni sono con oscuri in legno, protetti da inferriate in ferro, con finestre e porte-finestre in legno. I vetri sono quelli originari dell'impianto del fabbricato con vetri da mm. 3. Le porte sono in stile dell'epoca con particolari cornici e fregi di notevole importanza. In varie stanze sono presenti stucchi ed affreschi rappresentanti la storia dell'edificio con particolari di importante valenza architettonica.

Al piano terra si trovano: un salone d'ingresso/riunioni, quattro sale mostra, una stanza per la sede dell'Ente, un ripostiglio/sottoscala, un ripostiglio, due w.c., una stanza per la centrale termica, un ingresso secondario dal cortile interno.

Al piano mezzanino sono presenti un archivio, due ripostigli, due terrazze collegate da due gradini.

Al piano primo è ubicata una sala ingresso/ricevimento, tre sale consultazioni, un locale direzionale, due ripostigli, un ufficio, due w.c. con antibagno, due poggioni.

Al piano secondo è presente una soffitta con altezza massima di ml. 5,95 e minima di ml. 1,80 suddivisa in tre locali ad uso soffitta e uno più piccolo come archivio cartaceo.

Quindi le caratteristiche architettoniche di pregio dell'immobile, l'ampio scoperto piantumato con essenze arboree, la presenza di recinzioni che delimitano la proprietà, presentano un discreto stato

di conservazione e di manutenzione che confermano gli attenti interventi effettuati negli ultimi decenni.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a € 4.466,27,00.

**2) GARAGE** - L'immobile è posto a fianco della biblioteca, vicino alla centrale termica. E' zonizzato nel vigente Piano Regolatore del Centro Storico in zona di Grado 4 – ristrutturazione parziale di tipo A. Ha una superficie al piano terra di mq. 24,00 e accesso carraio attraverso un portone in ferro. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a € 103,96.

**3) UFFICI** – Sono posizionati al piano terra dell'edificio su due piani tra la via G. Garibaldi ed il vicolo Dolfin, con ingresso indipendente dalla via G. Garibaldi. E' zonizzato nel vigente Piano Regolatore del Centro Storico in zona di Grado 5 – ristrutturazione parziale di tipo B.

L'immobile attualmente è un'unica unità con destinazione d'uso uffici privati (non utilizzati), disposto tutto al piano terra. Esso ha una superficie lorda di mq. 120,91, con un portico di mq. 22,60.

Presenta una struttura con fondazioni risalenti all'epoca di costruzione, muratura in mattoni pieni di cotto, intonacati e tinteggiati, orizzontamenti lignei, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di monocottura di recente epoca. I serramenti delle finestre in legno sono protetti da inferriate in ferro.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a € 1.045,83.

**4) ABITAZIONE** - E' un appartamento ubicato al piano primo dell'edificio disposto su due piani di cui il piano terra è utilizzato come uffici. L'entrata alla residenza avviene attraverso un ingresso pedonale dal vicolo Dolfin e un vano scala di esclusivo utilizzo. E' zonizzato nel vigente Piano Regolatore del Centro Storico in zona di Grado 5 – ristrutturazione parziale di tipo B.

Attualmente è un'unica unità con destinazione d'uso residenziale non locata. Essa ha una superficie lorda di mq. 101,31, con un poggiolo di mq. 1,20 ed una terrazza di mq. 45,20. Presenta una struttura con fondazioni risalenti all'epoca di costruzione, muratura in mattoni pieni di cotto, intonacati e tinteggiati, orizzontamenti lignei. La copertura e tutta la forometria è di gradevole aspetto architettonico con travi a vista lungo tutta la cornice.

Quest'ultima è stata eseguita con mattoni e pezzi speciali di cotto. La morfologia dei prospetti è di particolare impatto visivo grazie anche all'insieme degli edifici circostanti e dal giardino del Palazzo Boldrin.

La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di monocottura di recente epoca. I serramenti delle finestre e delle porte finestra sono in legno. I vetri sono quelli originari dell'impianto del fabbricato con vetri da mm. 3. Le porte sono in legno tamburato in noce tanganka.

Al piano terra è presente l'ingresso con il vano scala, mentre al piano primo si trova: un'entrata, un corridoio, un locale adibito a pranzo-soggiorno, una cucina indipendente, due stanze da letto, due ripostigli, un antibagno con bagno, un poggiolo verso la via G. Garibaldi ed un'ampia terrazza.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a € 157,52.

**5) SCUOLA DELL'INFANZIA** - L'immobile, indicativamente risalente ai primi del '900, è la sede della Scuola dell'Infanzia Statale, ubicato nel centro storico del Comune di Lendinara in Via G. Garibaldi presso il civico n° 15, zonizzato nel vigente Piano Regolatore del Centro Storico in zona di Grado 5 – ristrutturazione parziale di tipo B.

L'edificio attualmente è un'unica unità con destinazione d'uso scuola materna, disposta su due livelli esistenti. Il piano terra ha una superficie lorda di mq. 459,29, il piano seminterrato ha una superficie di mq. 54,45 di altezze varie, una corte esclusiva di circa mq. 611. Presenta una struttura con fondazioni risalenti all'epoca di costruzione, muratura in mattoni pieni di cotto, intonacati e tinteggiati sia internamente che esternamente, orizzontamenti in legno e laterocemento, copertura a due falde con sovrastante manto con tegole curve di cotto.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di monocottura posate in diagonale con fuga, mentre per i servizi igienici e la cucina sono stati posati con diverso formato e posa tradizionale longitudinale. Sia nei bagni che nella cucina è presente il rivestimento delle pareti con mattonelle di semplice fattura, da poco realizzate e quindi in ottime condizioni. I serramenti esterni sono con intelaiatura in ferro protetti in parte da inferriate. I vetri sono quelli originari dell'impianto del

fabbricato con vetri da mm. 4. Le porte sono dello stile d'impianto, verniciate con tonalità accese di buon gusto.

Nelle uscite di sicurezza sono state inserite le porte antipanico con apertura a spinta verso l'esterno per adeguare l'edificio alla normativa vigente.

Al piano terra si trovano: un ingresso, un disimpegno/corridoio, un locale direzionale, un ripostiglio, una palestra/sala riposo, due aule, una cucina con locale lavaggio, un refettorio, una dispensa, una centrale termica esterna. Al piano seminterrato che ha accesso attraverso un vano scala, è presente uno scantinato/cantina di deposito. Il giardino/cortile racchiuso tra le vie G. Garibaldi, G. Conti e Vicolo Dolfin.

Negli ultimi anni, essendo stati eseguiti numerosi interventi, tra i quali la ristrutturazione dei servizi igienici e apertura di porta su cortiletto intercluso di cui alla Concessione Edilizia n° 6050 del 07.08.1997, l'adeguamento del locale centrale termica e manutenzione della recinzione di cui alla Concessione Edilizia n° 6398 del 30.04.1998, il riordino strutturale e manutenzione coperto della scuola asilo di cui il Verbale n° 994 del 18.05.2004, hanno portato la struttura con i suoi impianti tecnologici e le finiture al pari di un nuovo edificio con una posizione centralissima e molto utile alle famiglie che usufruiscono del servizio di scuola materna. Quindi le caratteristiche architettoniche di pregio dell'immobile, l'ampio scoperto piantumato con essenze arboree, i percorsi pedonali e marciapiedi in betonella, da poco realizzati e la presenza di recinzioni che delimitano la proprietà, presentano un ottimo stato di conservazione e di manutenzione che confermano gli attenti interventi effettuati nell'ultimo decennio.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a € 2.261,77.

**6) UFFICI** - (Anagrafe, Edilizia Privata, ecc.) - L'immobile ha solamente accesso pedonale dalla via G. Conti, e si sviluppa su tre livelli. E' zonizzato nel vigente Piano Regolatore del Centro Storico in zona di Grado 3 – restauro propositivo.

L'immobile attualmente è un'unica unità con destinazione d'uso uffici privati (attualmente in affitto al Comune di Lendinara), disposti al piano terra ed al piano primo. Esso ha una superficie lorda di mq. 333,65 al piano terra, di mq. 333,65 al piano primo, una terrazza di mq. 61,22, un poggiolo di mq. 4,20 ed una soffitta di mq. 333,65. Presenta una struttura con fondazioni risalenti all'epoca di costruzione, muratura in mattoni pieni di cotto, intonacati e in parte tinteggiati, orizzontamenti lignei, il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione.

La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di monocottura di epoca remota. I serramenti delle finestre sono in legno protetti da inferriate in ferro. I vetri sono quelli originari dell'impianto del fabbricato con vetri da mm. 3, nonostante che alcuni serramenti siano di tipo recente con vetrocamera. Le porte sono in legno tamburato verniciate di colore panna.

Al piano terra si trovano: una sala di ingresso / attesa, tre uffici, il vano scala, la centrale termica, un anti w.c. con w.c.. Al piano primo si trova : una sala di attesa / ingresso, quattro uffici, un ripostiglio sottoscala, un anti w.c. con w.c., un poggiolo ed una terrazza. Al piano secondo è presente una soffitta suddivisa in tre locali ed un ripostiglio.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a € 3.294,12

**7) VILLINO ALICE** – L'immobile ed i relativi annessi sono stati ristrutturati ed ultimati nell'anno 2011. Ubicato nel Comune di Lendinara, in Via Argine Sinistro Adigetto n. 4, a circa 1 Km dalle principali piazze della cittadina e dalla stazione ferroviaria, è raggiungibile su un suggestivo tracciato che costeggia il fiume Adigetto.

In particolare l'edificio "A" denominato "Villino Alice" è destinato ad uso attività ginniche, l'edificio "B" è strutturato a locale tecnico, mentre l'edificio "C" ha destinazione d'uso ufficio privato.

L'edificio "A" denominato "Villino Alice", tramite anche un aumento del suo volume (per motivi igienico sanitari), costituisce unitamente ai suoi annessi un luogo capace di ospitare attività ludico sportive, socio-culturali ed iniziative legate al benessere fisico.

La struttura principale di circa mq 600 totali è disposta su due livelli ed ospita al proprio interno diverse sale ove poter svolgere attività fisica per tutte le fasce di età mentre l'immobile ubicato a Nord del villino di mq. 42, realizzato su un unico livello e denominato edificio "B" è adibito a locale tecnico che accoglie, in due separati locali, gli impianti elettrici e gli impianti termo-tecnici a servizio della struttura maggiore.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura di pareti portanti, pilastri, travi e fondazioni in cemento armato. Le pareti esterne sono state opportunamente isolate con due casseri a perdere in polistirene espanso sinterizzato di densità 150 Kpa, contenuti in una maglia di rete elettrosaldata zincata a trama ristretta e spaziale composta da fili di acciaio galvanizzato a caldo. I solai interpiano sono del

tipo prefabbricato isolato "armo rapido". Le coperture sono interamente di materiale ligneo in abete lamellare, perfettamente isolate e impermeabilizzate con manto di copertura in coppi di cotto antichizzati.

I canali di gronda, i pluviali, converse e le scossaline, sono in rame di spessore adeguato.

La forometria è stata riproposta nella forma e dimensioni foro, allineata all'originaria. Sono state riconfermate le modanature d'intonaco delle finestre con spessore maggiorato di intonaco al civile.

Al piano terra sono state riproposte la posizione delle porte e delle finestre, le quali sono riprese al piano primo sulla stessa verticalità in facciata. Le nuove aperture sono state dettate per motivi igienico sanitari in particolare per l'uso del piano primo.

Sull'edificio principale è presente la predisposizione del controllo dell'umidità relativa interna attraverso l'inserimento di quattro unità di trattamento aria per la ventilazione di tutti i locali, con la possibilità di impiegarlo pure per il riscaldamento e il condizionamento, migliorando nettamente il progetto dell'impianto definitivo che era carente sotto il punto di vista di funzionalità e utilizzazione da parte del gestore dell'edificio realizzato.

La dimensione dell'edificio "A", ha permesso l'individuazione interna di due zone differenti che sono un'ampia sala al piano terra e tre al piano primo. Pur avendo un ingresso comune in cui trova spazio un'area di controllo, tali ambiti godono di servizi igienici ben individuati.

La sala al piano terra è di circa mq. 167,43 con un'altezza utile interna di m. 3,00. Ha l'accesso a Sud sulla facciata principale rivolta verso la strada di accesso Via Argine Sinistro Adigetto. Dall'ingresso, si ha accesso al percorso di verticale che collega il piano superiore e la zona degli spogliatoi; questi ultimi sono dimensionati per raccogliere un numero massimo di persone pari a 20 (10 uomini e 10 donne). Essi sono divisi per donne e uomini, godono di luce e aereazione naturale diretta, ciascuno con bagno e antibagno con ventilazione forzata. Ai due spogliatoi si somma un terzo per i disabili accessibile direttamente dalla sala principale del piano terra. Tutti i locali di servizio hanno altezze utili di m. 2,50.

Il piano superiore è accessibile dal vano scala posto al centro dell'edificio, appositamente posizionato per ridurre al minimo lo spazio adibito a percorsi di accesso alle tre sale per le attività a corpo libero. E' presente inoltre lo spogliatoio per l'istruttore ed il relativo bagno e antibagno, anch'esso dotato di ventilazione forzata.

Per la sicurezza sono state introdotte porte di dimensione minima di cm. 120 per l'affollamento massimo dei singoli locali, apribili verso l'esterno del tipo antipánico con apertura verso l'esterno con maniglione orizzontale.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a € 14.994,00.

**8) EDIFICIO "C"** – Per quanto concerne l'edificio "C" ubicato ad Ovest, esso si sviluppa su due piani, opportunamente adeguati in altezza per rispondere alle esigenze igienico-sanitarie. Al piano terra è previsto un ufficio privato di 34,79 m2, una sala d'attesa accessibile dall'ingresso a Sud, un bagno e un anti-bagno; il piano superiore è rappresentato da una soffitta con H.M.= 2,90 ml. accessibile dall'ufficio con una scala a chiocciola in legno e un sottotetto ispezionabile.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a € 595,51.

## **TERRENI**

### **A) TERRENI DI PERTINENZA DEL “VILLINO ALICE”**

#### **- GIARDINO -**

Una meravigliosa macchia “verde” circonda il Villino e i relativi annessi. Realizzato nell’area ingresso, dalla quale si può ammirare anticipatamente, grazie ad un punto di vista privilegiato, tutto ciò esso contempla.

L’area di oltre 3.000 mq di prato verde è un luogo non solo dove sostare ma da sperimentare e visitare grazie alle caratteristiche del verde inserito, mutevole e attraente in ogni stagione.

E’ stata inserita una variegata piantumazione distribuita sul lotto, il tutto a formare un’interessante presenza per l’ambiente e il paesaggio. Il progetto del verde è stato impostato ispirandosi alla tradizione culturale dei luoghi, recuperando e sviluppando i segni di un’identità diffusa e riconoscibile nel territorio lentinarese. A manutenzione estiva del manto erboso e delle piantumazioni esistente è stato realizzato, in tutta la sua superficie, un impianto d’irrigazione automatico.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a: R.A € 21,44, R.D. € 33,32.

#### **- PARCHEGGIO -**

Su un’area di circa 5.700 mq posta nella golena a sud dei fabbricati, è stato realizzato un parcheggio ad uso della struttura e del giardino. Il collegamento fra il parcheggio e gli edifici è garantito da un dosso stradale, avente anche lo scopo di rallentare la velocità di circolazione del traffico.

La conformazione del lotto determina la forma allungata del parcheggio, accessibile da una rampa, posta nella parte ovest. L’intersezione con via Argine sinistro è realizzata in piano, per tutta l’area di svolta e immissione; una rampa raccorda l’incrocio alla quota del parcheggio. Il collegamento alla struttura avviene tramite una scalinata e una rampa per disabili; un attraversamento pedonale illuminato e segnalato porta l’utente all’ingresso della struttura.

Nelle immediate vicinanze sono riservati i posti per portatori di handicap, parcheggio cicli e motocicli, mentre i posti auto sono disposti lungo i lati lunghi del parcheggio e all’interno dell’anello di percorrenza. Con questa composizione il parcheggio garantisce 82 posti auto, di cui due riservati a disabili ed oltre venti destinati a cicli e motocicli. L’orientamento dei posti auto rispetto al senso di marcia del parcheggio, determina facilità di manovra in ingresso e in uscita dal posto auto. La scalinata e la rampa per disabili sono stati in opera con un manufatto in calcestruzzo e sovrastante parapetto metallico, nel rispetto dei vincoli dimensionali e geometrici

In osservanza alle prescrizioni contenute nella valutazione di compatibilità idraulica del progetto preliminare, che ha ottenuto parere favorevole del Consorzio di Bonifica, la pavimentazione del parcheggio sarà realizzata in masselli autobloccanti di calcestruzzo vibro compresso ad alto drenaggio ma attualmente non presente per mancanza di fondi. Gli appositi distanziatori perimetrali determinano una elevata permeabilità all’acqua della pavimentazione, garantendo l’equilibrio idrologico dell’area e rispettando il principio di invarianza idraulica; solamente la rampa di accesso e l’area di sosta per disabili, nei pressi della scalinata, sono realizzati con pavimentazione in asfalto.

La conformazione del piano stradale sarà ad un’unica leggera pendenza rivolta verso il naviglio, così da riproporre l’attuale naturale deflusso delle acque; le cordone del lato sud saranno quindi dotate di apertura a “bocca di lupo” per agevolare l’eventuale scorrimento dell’acqua non drenata dalla pavimentazione. Il parcheggio è posto al limite del centro abitato e poco dopo una curva; questa particolare situazione ha imposto particolare attenzione alla sicurezza stradale, specialmente per l’attraversamento pedonale. Per questo la strada, oltre alla segnaletica prevista di norma, è stata dotata di apposita illuminazione e segnalazione luminosa. Un guard-rail lungo il lato sud della carreggiata, protegge il punto di arrivo della scalinata e della rampa per disabili. Per tutto il tratto di via Argine sinistro, interessante il parcheggio, è stata posta una nuova linea di illuminazione pubblica lungo la banchina sud mentre la linea aerea “Enel” di bassa tensione è stata interrata per lasciar spazio ai nuovi pali di illuminazione.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a: R.A. € 33,75, R.D. € 53,11.

**B) TERRENO AGRICOLO “VILLINO ALICE”** – Il terreno è ubicato lungo la via che collega Lendinara con la frazione Rasa di Lendinara, denominata Riviera IV Novembre. della superficie

complessiva di Ha. 2.93.36. Attualmente il terreno è locato per l'annata agraria 2013/2014 e in fase di vendita.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a:  
R.A. € 166,66, R.D. € 248,62.

Alla luce di quanto sopra riportato, alla data del 31/12/2013 il valore del patrimonio immobiliare dell'Ente risulta:

a) VALORE CATASTALE FABBRICATI	=	€ 26.919,98
b) VALORE CATASTALE TERRENI	R.A. = €	221,85
	R.D. = €	335,05

Lendinara, 14/02/2014

IL PRESIDENTE  
F.to Zatta Gino