

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

RELAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AL 31/12/2021

La presente relazione illustra le modalità di determinazione dei valori di bilancio, relativi alla consistenza patrimoniale immobiliare alla data del 31 dicembre 2021, 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 (Palazzo Boldrin) e PALAZZINA - L'immobile si trova in pieno centro storico, del tipo a cortina con n° 3 facciate che danno sulla via pubblica con un cortile interno esclusivo.

Negli anni scorsi è stato oggetto di importanti opere di ristrutturazione e manutenzione che lo hanno riportato, seppure parzialmente, allo splendore iniziale.

Inoltre sono stati eseguiti il rifacimento della struttura del manto di copertura con il consolidamento della stessa, la realizzazione e la messa a norma dei servizi igienici ed il rifacimento degli impianti tecnologici.

Al piano terra vi si accede da Via G.B. Conti, una volta riviera nobile della città, e da una bussola si apre la sala ora adibita ad incontri e conferenze, mentre negli spazi delle sale sia a destra che a sinistra si trova l'archivio della biblioteca.

Notevoli le rifiniture riportate allo stato iniziale; l'accesso al cortile interno, anch'esso restaurato, avviene dalla stessa sala con una porta a sud e dallo stesso spazio comunica con la retrostante Via G. Garibaldi.

La struttura è formata da mattoni comuni connessi con malta di calce idraulica, in parte intonacati ed in parte lavorati "faccia a vista", copertura a più falde inclinate con struttura in travi di legno, tavelline in cotto e copertura di tegole curve (coppi) in colorazione naturale.

La cornice di gronda è sagomata con canale di gronda esterno.

Tramite una scala ancora parzialmente da sistemare si accede al piano mezzanino e primo ove trova posto un altro salone con ai lati l'archivio della biblioteca; i pavimenti sono stati risistemati così che il terrazzo veneziano è stato arricchito con rosoni ed angolari di pregevole fattura.

L'accesso al piano sottotetto, ancora allo stato grezzo avanzato avviene tramite una scala con struttura in ferro con gradini in ferro e consta di n° 3 ampi locali che fungeranno, non appena ultimati, da spazi di interesse pubblico e museale.

I prospetti sono molto lineari, semplici ma funzionali arricchiti con decorazioni con finestre molto ampie, simmetriche, con infissi in legno in discreto stato di manutenzione.

La costruzione consta di n° 2 piani fuori terra + un sottotetto; dal cortile esterno si accede alla palazzina che ospita gli uffici dell'Istituzione, a due piani fuori terra che prospetta su Vicolo Dolfin che ospita anch'essa parte dell'archivio l'amministrazione della medesima.

L'immobile si trova ubicato in zona centralissima a poca distanza dal centro cittadino e da ogni tipo di attività commerciale e di prima necessità, inserito in una zona classificata dal vigente P.R.G. come Centro Storico.

Il valore di bilancio degli immobili in oggetto è determinato dalla rendita catastale dei medesimi ed ammonta complessivamente ad € 6.456,27, come risultante dallo schema seguente:

Biblioteca	€ 5.570,02
Palazzina	€ 886,25
Totale	€ 6.456,27

2) UFFICI COMUNALI (Palazzo Conti)- (Anagrafe, Servizi demografici, sociali, Uff. elettorale) - 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

3) 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.

4) 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 antipanico 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.

5) EDIFICIO "C" – L'edificio "C" ubicato ad Ovest rispetto all'edificio principale (Villino Alice) si sviluppa su due piani. In questo edificio è presente uno studio di fisioterapia ed ambulatorio medico gestito dalla ditta ATLAS srl.

E' ubicato lungo la via Argine sx Adigetto del Comune di Lendinara ed è stato completamente ristrutturato ed ampliato nell'anno 2017 con successiva agibilità.

L'edificio è censito all'Agenzia entrate-ufficio del territorio di Rovigo/Comune di Lendinara al foglio 8, particella 155 sub 10, categoria E/3, con una superficie commerciale complessiva di mq 186,81.

Il valore di bilancio del fabbricato in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a € 1.193,02.

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 lendinarese. 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 terreno in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a: R.A € 4,59, R.D. € 8,18.

- 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.

Con il Comune di Lendinara è stato costituito un vincolo Unilaterale d'obbligo alla destinazione a parcheggio pubblico dell'area distinta.

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

- CENTRO RICREATIVO GIOVANILE -

Con il ricavato della vendita di parte del terreno agricolo di proprietà di questa Istituzione, sono stati eseguiti i lavori necessari al progetto "Centro Ricreativo Giovanile" – Villino Alice, consistenti nella realizzazione di nuove aree di gioco e di spazi attrezzati, che prevedono:

- ◆ un campo di calcio della dimensione 43 x 23 metri, da utilizzare anche per altre attività ludiche;
- ◆ due campi in sabbia di beach-tennis e beach-volley, entrambi con idoneo impianto di illuminazione;

Il valore di bilancio del terreno in oggetto è determinato dalla rendita catastale, che ammonta a: R.A. € 19,91, R.D. € 29,70.

Alla luce di quanto sopra riportato, alla data del 31/12/2021 il valore del patrimonio immobiliare dell'Ente risulta:

a) VALORE CATASTALE FABBRICATI	=	€	28.199,18
b) VALORE CATASTALE TERRENI	R.A. =	€	58,25
	R.D. =	€	90,99

Lendinara, il 09/12/2021

Ente morale IPAB
Istituzione Dott. Boldrin
Il Presidente
MARTELLO CLAUDIO
info@istituzioneboldrin.it