



**Opera Pia "Cav.SalvatoreGenchi Collotti"**  
**Via Maestro Pintorno n. 1**  
**90015 Cefalù (PA)**  
**C.F. 82000190825**  
**Tel: 0921421140**

**DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 81 DEL 24.09.2024**

**OGGETTO: Alienazione fondo rustico in C.da Lancenia agro di Pollina con annesso fabbricato  
– Richiesta autorizzazione –  
Riproposizione ai sensi della nuova direttiva prot. n. 41074 del 10.09.2024.**

L'anno ***Duemilaventiquattro*** addì ***Ventiquattro*** del mese di ***Settembre*** in Cefalù nella sede dell'Ente,

il Commissario Straordinario Dott. Davide Delia, nominato con D.A. n. 33/GAB del 10.04.2024 dell'Assessore Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, con l'assistenza del Segretario in carica Dott.ssa Dilaila Caramanna, in ordine all'oggetto sopra indicato, ha adottato la presente deliberazione:

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**Vista** la L. n. 6972 del 17.07.1890 – c.d. "Legge Crispi" contenente norme sulle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (IIPPAB), che trova ancora parziale applicazione in materia di Opere Pie, nel territorio della Regione Siciliana;

**Visto** il R.D. n. 99 del 05.02.1891 – approvazione dei regolamenti per l'esecuzione della legge sulle IIPPAB;

**Visto** il D.P.R. n. 636 del 30.08.1975 – norme di attuazione dello statuto in materia di pubblica beneficenza ed opere pie;

**Vista** la L.R. n. 22 del 09.05.1986 – riordino delle IIPPAB;

**Vista** la L. n. 127 del 17.05.1997 – misure urgenti per lo snellimento degli atti amministrativi di decisione e di controllo;

**Vista** la L.R. n. 19 del 20.06.1997 – criteri per le nomine e designazione di competenza regionale;

**Vista** la L. n. 328 art. 10 del 08.11.2000;

**Visto** il D.Lgs. n. 207 del 04.05.2001 di riordino del sistema delle IIPPAB a norma dell'art. 10 della L. n. 328/2000;

**Visto** il D.A. n. 33 del 10.04.2024 con il quale è stato nominato Commissario Straordinario dell'IPAB l'Arch. Davide Delia, Dipendente dell'Assessorato della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro – Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali;

**Premesso:**

- che l'IPAB Salvatore Genchi Collotti è proprietaria del fondo sito in c/da Lancenia agro di Pollina;

- che detto fondo ricade in catasto terreni del comune di Pollina al foglio 9 particella 301;
- che sul terreno di detto fondo è ubicato un fabbricato in precarie condizioni statiche con lesioni dovute al cedimento del piano di fondazione e pertanto non abitabile;
- che trattasi di immobile del patrimonio disponibile non strumentale per l'Ente e da diversi anni in stato di abbandono non producendo alcun reddito;
- che risulterebbe vantaggioso per l'Ente poter procedere alla dismissione del terreno e del fabbricato su esposto e meglio identificati nella mappa catastale allegata e parte integrante della presente ai fini del ripiano della situazione debitoria dello stesso;
- che per l'avvio del procedimento di dismissione del bene si è reso necessario procedere alla corretta valutazione del fondo oggetto di alienazione tramite la stima dello stesso da parte di un tecnico abilitato mediante l'acquisizione di apposita perizia estimativa;

**Vista** a tal proposito, la delibera n. 09 del 23.01.2024 con la quale è stato dato incarico all'arch. Salvatore Cerami per la stima e la valutazione del fondo e dell'annesso fabbricato contenente l'esatta ubicazione la sua consistenza oltre ad una relazione tecnico-illustrativa e determinazione del valore di mercato;

**Vista** la nota prot. n. 32 del 22/01/2024 con la quale l'arch. Salvatore Cerami ha trasmesso la perizia di stima, ammontante ad € 23.012,80, comprensiva dell'atto di asseveramento del 28.03.2024 redatto presso il Tribunale di Termini Imerese e contenente tutti gli elementi su esposti;

**Vista** la succitata perizia giurata, corredata dalla documentazione allegata e all'uopo predisposta dall'architetto, che mette in evidenza che:

- per il bene oggetto di stima, si è preso come base di valutazione la quotazione pubblicata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio";
- alla luce di ciò, la stima è stata disposta mediante l'adozione di parametri oggettivi ed ufficiali e che dal corretto uso dei quali è stato definito l'esatto valore del fondo con annesso fabbricato considerando i vincoli vigenti sull'area, l'orografia del terreno (che si presenta in forte pendio ad eccezione dell'area in cui insiste il fabbricato ubicato nella zona centrale del fondo) e la superficie destinata alla viabilità interna per accedere al fabbricato;

**Valutata** l'opportunità di evitare ulteriori danni di natura patrimoniale derivanti dal prolungato inutilizzo del bene e dal mancato reddito da investire nelle attività a vantaggio dei nostri utenti;

**Vista** la grave situazione finanziaria in cui versa l'Ente a cui non può far fronte con le risorse ordinarie del bilancio;

#### **Dato atto**

- che in data 17.03.2023 si è aderito alla definizione agevolata (rottamazione-quater) per carichi affidati all'Agenzia delle Entrate-Riscossione per € 792.242,78 con importo agevolato di € 501.623,50 e quindi alla rateizzazione di alcune cartelle esattoriali così come previsto dalla legge finanziaria 2023;
- che in data 13.04.2023 si è aderito ad un'ulteriore definizione agevolata per € 457.244,58 con importo agevolato di € 291.330,35;
- che ad oggi si è già proceduto al pagamento di n. 05 rate per le due rateizzazioni per un totale di € 287.078,18 e un conseguente debito residuale di € 533.147,40;
- che vi sono ancora ulteriori cartelle esattoriali per un importo di circa € 800.000,00 (in fase di accertamento con l'Agenzia delle Entrate - Riscossione) e debiti nei confronti dei dipendenti che ammontano a circa € 200.000,00;
- che, pertanto, la situazione debitoria nei confronti del pubblico erario e dei dipendenti, ancora in fase di assestamento per la sua esatta quantificazione, ascende a circa € 1.000.000,00;

**Constatato** che l'Ente non dispone di risorse finanziarie sufficienti per poter provvedere autonomamente ad affrontare tali spese continuando a generare ulteriore debito;

**Tenuto conto** che il pagamento dei su esposti debiti costituisce un obbligo di legge;

**Ravvisata** la convenienza di questa amministrazione a procedere all'alienazione del suddetto fondo con annesso fabbricato al fine di continuare nell'opera di risanamento tramite la dismissione di beni non strumentali per l'IPAB;

**Vista** la nota prot. n. 38278 del 08.08.2024 pervenuta a questo Ente dall'Assessorato Regionale della Famiglia e delle Politiche Sociali - Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali - Servizio 9 II.PP.AB. con la quale, in riferimento alla precedente deliberazione n. 62 del 24.07.2024 avente per oggetto "Richiesta autorizzazione alienazione fondo rustico con annesso fabbricato", veniva comunicato che la stessa non risultava disposta in conformità alle disposizioni impartite con nota prot. n. 32188 del 05.09.2014 dello stesso Dipartimento che prevedeva di utilizzare solo il 30% del ricavato della vendita per il ripiano della situazione debitoria;

**Vista** la nota prot. n. 32188 del 05.09.2014 del Dipartimento Regionale della Famiglia delle Politiche Sociali – Servizio 9 II.PP.A.B. avente per oggetto "Beni immobili di proprietà delle II.PP.A.B. alienazione ed altre utilizzazioni – Modalità e requisiti per l'autorizzazione";

**Vista** la nota prot. n. 41074 del 10.09.2024 dell'Assessorato Regionale della Famiglia e delle Politiche Sociali - Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali - Servizio 9 II.PP.AB. che mira ad aggiornare le precedenti disposizioni diramate con la su menzionata nota e con la quale, tra l'altro, consente agli Enti di elevare la quota da destinare al ripianamento delle situazioni debitori nei confronti dell'erario dal 30% al 50% del ricavo della vendita;

**Considerato** che nella succitata nota si precisa che *"resta invariato l'obbligo per l'Ente di allegare alla richiesta di alienazione da presentare al Dipartimento, una perizia di stima del valore del bene, corredata del parere di congruità reso da una struttura tecnica pubblica. Nel caso i cui l'Ente dimostri che la richiesta di parere di congruità non sia stata resa dalla struttura pubblica, potrà essere prodotta una perizia giurata del valore del bene, redatta da un tecnico abilitato, che attesti di avere utilizzato per la valutazione le Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate"*;

**Preso atto** che la perizia del terreno in questione è stata resa in forma giurata come da citato atto di asseveramento del 28.03.2024 redatto presso il Tribunale di Termini Imerese ed per il bene oggetto di stima, si è preso come base di valutazione la quotazione pubblicata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" e che, pertanto, non necessita la presentazione del parere di congruità reso da una struttura tecnica pubblica a corredo della perizia stessa;

**Ritenuto**, sempre ai sensi della succitata nuova direttiva, di dover utilizzare il 50% dei proventi della vendita, la cui base d'asta al rialzo dell'asta pubblica verrà fissata al prezzo di stima pari ad € 23.012,80, per il risanamento della situazione debitori sopra declinata e quantificata (comprensiva della rottamazione quater in corso) nonché per il rimanente 50% ad iniziative di miglioramento del patrimonio immobiliare con particolare riguardo agli interventi necessari al ripristino delle parti ammalorate per umidità di risalita presentatasi anche in alcuni locali della zona residenziale negli spazi di distribuzione e collegamento delle stanze;

**Ritenuto** che la superiore previsione di utilizzo dei proventi della vendita in questione e la contestuale declinazione e quantificazione della situazione debitoria dell'ente costituiscono a tutti gli effetti "dettagliata relazione che attesti le situazioni debitorie da regolarizzare, corredata da un piano di utilizzazione delle risorse oggetto dell'alienazione", integrata nella presente, e che, comunque sarà oggetto di apposita e separata relazione così come previsto dalla nuova direttiva del 10.09.2024;

**Visto** l'art. 68 comma 3, della L.R. n. 10 del 27.04.1999 come sostituito dall'art. 21, comma 14, della L.R. 22.12.2005, n. 19;

**Vista** la circolare assessoriale n. 10 del 31.08.2006 relativa alle modifiche del sistema dei controlli previsti dalla L.R. n. 19/2005 art. 21;

**Dare atto** che all'alienazione del bene si procederà mediante asta pubblica con le modalità delle vigenti norme e previste dal Testo Unico per le gare e forniture dei contratti pubblici;

## **DELIBERA**

Di dare atto che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente disposto;

1. Di approvare la relazione tecnica e la perizia di stima redatta in data 28.03.2024 dall'arch. Cerami Salvatore che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale. La perizia del terreno in questione è stata resa in forma giurata come da citato atto di asseveramento del 28.03.2024 redatto presso il Tribunale di Termini Imerese e per il bene oggetto di stima, si è preso come base di valutazione la quotazione pubblicata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" e, pertanto, non necessita la presentazione del parere di congruità reso da una struttura tecnica pubblica a corredo della perizia stessa, così come previsto dalla nuova direttiva prot. n. 41074 del 10.09.2024 dell'Assessorato Regionale della Famiglia e delle Politiche Sociali - Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali - Servizio 9 II.PP.AB.
2. Dare indirizzo al fine di procedere all'alienazione del fondo di proprietà dell'Ente, mediante l'adozione di procedure di pubblica evidenza previste dalla legge, ricadente in catasto terreni del Comune di Pollina al foglio 9 particella 301, con annesso fabbricato rurale distinto al NCEU al foglio 9 particella 302 per un valore di Euro € 23.012,80, di proprietà dell'IPAB, descritto dettagliatamente nella perizia di stima;
3. Di destinare il ricavato, per la quota del 50% al per il risanamento della situazione debitori declinata e quantificata in premessa (comprensiva della rottamazione quater in corso) nonché per il rimanente 50% ad iniziative di miglioramento del patrimonio immobiliare con particolare riguardo agli interventi necessari al ripristino delle parti ammalorate per umidità di risalita presentatasi anche in alcuni locali della zona residenziale negli spazi di distribuzione e collegamento delle stanze;
4. La superiore previsione di utilizzo dei proventi della vendita in questione e la declinazione e quantificazione della situazione debitoria dell'ente indicata in premessa costituiscono a tutti gli effetti "dettagliata relazione che attesti le situazioni debitorie da regolarizzare, corredata da un piano di utilizzazione delle risorse oggetto dell'alienazione", integrata nella presente deliberazione, e che, comunque è oggetto di apposita e separata relazione così come previsto dalla nuova direttiva sopra citata;
5. Di procedere all'alienazione del bene mediante asta pubblica con le modalità delle vigenti norme e previste dal Testo Unico per le gare e forniture dei contratti pubblici e che si procederà a trattativa privata soltanto dopo il terzo tentativo infruttuosa di indizione dell'asta pubblica come previsto dalla legge;
6. Di trasmettere la presente deliberazione, in uno, alla perizia di stima giurata e alla relazione che attesti le situazioni debitorie da regolarizzare, corredata da un piano di utilizzazione delle risorse oggetto dell'alienazione agli organi di controllo per il riscontro Tutorio ai fini dell'autorizzazione all'alienazione del fondo di che trattasi, ai sensi della L.R. n. 10/99 come modificata dalla L.R. n. 19/2005;
7. Di disporre la pubblicazione del presente atto sull'Albo e sul sito ufficiale dell'IPAB;

**F.to IL SEGRETARIO**  
*Dott.ssa Dilaila Caramanna*

**F.to IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**  
*Dott. Davide Delia*

Per la regolarità Amministrativa, Tecnica e Contabile si esprime parere favorevole

Cefalù, 24/09/2024

**F.to IL SEGRETARIO**  
*Dott.ssa Dilaila Caramanna*

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo di questo Ente dal \_\_\_\_\_

al \_\_\_\_\_

Cefalù, lì, \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO**  
*Dott.ssa Dilaila Caramanna*

Atto non soggetto ad approvazione tutoria ai sensi dell'art. 21 comma 14 L.R. 19/2005

Atto soggetto ad approvazione tutoria ai sensi dell'art. 21 comma 14 della L.R. 19/2005  
Trasmesso all'ORGANO TUTORIO in data \_\_\_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_

DECISIONE TUTORIA