



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

**DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 82 DEL 24.09.2024**

**OGGETTO: Alienazione terreno e i fabbricati siti c.da Caldura di Cefalù di proprietà dell'Ente**  
**– Richiesta autorizzazione –**

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 Caldura agro di Cefalù;

- che detto fondo ricade in catasto alla partita 3027 foglio 18 particelle 1392-1393 (ex particella 7) e particella 9;
- che l'IPAB è altresì proprietaria degli immobili siti in Cefalù contrada "Kalura" contraddistinti dai seguenti dati catastali: foglio 18 particelle n. 1628 sub 2 e 4 e foglio 18 particella n. 1628 sub 3 ricadenti sulle particelle dei terreni sopra citate;
- che risulterebbe vantaggioso per l'Ente poter procedere alla dismissione del terreno e dei fabbricati su esposti e meglio identificati nella mappa catastale allegata e parte integrante della presente anche 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. 49 dell'1.7.2024 con la quale è stato dato incarico all'Arch. Antonio Pierro 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 assunta al prot. n. 577 del 23.09.2024 con la quale l'Arch. Antonio Pierro ha trasmesso la periziadi stima, ammontante ad € 1.300.000,00, comprensiva dell'atto di asseveramento del 19.9.2024 redatto presso il Tribunale di Palermo 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. 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 debitorie 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 19.9.2024 redatto presso il Tribunale di Palermo 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 € 1.300.000,00, per il risanamento della situazione debitorie 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 per l'adeguamento, ristrutturazione e ampliamento della casa di riposo per anziani con l'utilizzo dei locali al piano secondo, l'adeguamento e dimensionamento degli impianti esistenti o da realizzare, l'efficientamento energetico dell'immobile alla luce dell'ampliamento e le necessarie forniture;

**Ritenuto** che la superiore previsione di utilizzo dei proventi della vendita in questione e la contestuale declinazione e quantificazione della situazione debitorie 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 19.09.2024 dall'arch. Pierro Antonio 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 19.09.2024 redatto presso il Tribunale di Palermo 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 c/da Caldura agro di Cefalù alla partita 3027 foglio 18 particelle 1392-1393 (ex particella 7) e particella 9, con annesso gli immobili siti in Cefalù contrada "Kalura" contraddistinti dai seguenti dati catastali : foglio 18 particelle n. 1628 sub 2 e 4 e foglio 18 particella n. 1628 sub 3 ricadenti sulle particelle dei terreni sopra citate per un valore di Euro € 1.300.000,00, 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 per l'adeguamento, ristrutturazione e ampliamento della casa di riposo per anziani con l'utilizzo dei locali al piano secondo, l'adeguamento e dimensionamento degli impianti esistenti o da realizzare, l'efficientamento energetico dell'immobile alla luce dell'ampliamento e le necessarie forniture;
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