



Opera Pia "Cav. Salvatore Genchi Collotti"

Via Maestro Pintorno n. 1

90015 Cefalù (PA)

C.F. 82000190825

Tel: 0921421140

E mail: ipab.genchicollotti@gmail.com

Pec: ipab.genchicollotti@pec.it

DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 22 DEL 28.02.2025

OGGETTO : Alienazione terreno e i fabbricati siti c.da Caldura di Cefalù di proprietà dell'Ente – Richiesta autorizzazione – Modifica ed integrazione deliberazione n. 82 del 24.9.2024 -

L'anno *Duemilaventicinque* addì *Ventotto* del mese di *Febbraio* in Cefalù nella sede dell'Ente,

il Commissario Straordinario Dott. Davide Delia, nominato con D.A. n. 33/GAB del 10.04.2024, successivo D.A. n. 83 del 30.9.2024 e ultimo D.A. n. 9 del 31.1.2025 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;

Visto il D.A. n. 83 del 30.9.2024 con il quale, rilevato che il succitato incarico di Commissario Straordinario è scaduto, è stato nominato l'arch. Davide Delia, Dipendente dell'Assessorato della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro – Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali Commissario Straordinario dell'I.P.A.B "Salvatore Genchi Collotti" di Cefalù (PA) sino al 31/01/2025, al fine di provvedere alla gestione ordinaria e straordinaria dell'Istituzione; nonchè, con il compito di definire le procedure avviate del nuovo Statuto in osservanza alle disposizioni operative del Servizio 9/IPAB prot. n. 12106 del 27.3.2023 del Dipartimento regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali a seguito della direttiva assessoriale prot. n. 803/Gab del 22/02/2023;

Visto il D.A. n. 9 del 31.1.2025 con il quale il Dott. Davide Delia è stato "nominato Commissario Straordinario dell'I.P.A.B "Salvatore Genchi Collotti" di Cefalù (PA) sino al 28/02/2025, al fine di provvedere all'adozione di atti indifferibili ed urgenti per il funzionamento dell'Ente, nelle more dell'imminente ricostituzione del Consiglio di Amministrazione";

Considerato che l'IPAB Salvatore Genchi Collotti è proprietaria del fondo sito in c/da Caldura agro di Cefalù che ricade in catasto alla partita 3027 foglio 18 particelle 1392-1393 (ex particella 7) e particella 9;

Considerato 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;

Vista 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 la pec del 23.9.2024 assunta al prot. n. 577 del 23.9.2024 con la quale l'Arch. Antonio Pierro ha trasmesso la perizia di 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 deliberazione n 82 del 24.9.2024 con la quale :

- è stata approvata la relazione tecnica e la perizia di stima redatta in data 19.09.2024 dall'arch. Pierro Antonio tenuto conto che 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 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" 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.
- è stato dato 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;
- è stato previsto 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, così come previsto dalla succitata 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;

Considerato che, comunque, con la nota prot. n. 45 del 28.01.2025 si è fatta richiesta al Comune di Cefalù di parere di congruità sul valore degli immobili in questione determinato con la succitata perizia di stima;

Vista la nota prot. n. 627 del 28.2.2025 con la quale il Comune di Cefalù ha riscontrato la suddetta nota rilasciando il succitato parere favorevole per l'importo come sopra determinato;

Considerato che :

- in data 17.03.2023 questo Ente ha 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, con un risparmio sul debito di € 290.619,28;
- successivamente in data 13.04.2023 questo Ente ha aderito ad un'ulteriore definizione agevolata per € 457.244,58 con importo agevolato di € 291.330,35, con un risparmio sul debito di € 165.914,23 e, quindi, con una riduzione complessiva del debito di € 456.533,51;
- la succitata rateizzazione prevede quattro scadenze annuali nei mesi di febbraio, maggio, luglio e novembre; con i proventi della vendita in questione si è provveduto a coprire n. 6 rate (due per ogni periodo) per le scadenze maggio – luglio – novembre 2024 per un totale di € 119.613,89. Pertanto l'imminente scadenza del mese di febbraio 2025 per un totale per le due rate di € 39.188,38 non presenta integrale copertura nel limite del 50% dei succitati proventi. Si sottolinea che finora si è provveduto a pagare rate per un totale di € 325.740,26 con un debito residuo ancora da liquidare per le rate successive di € 467.213,59;
- inoltre, con il verbale interlocutorio degli accertamenti in materia di lavoro, assistenza e previdenza sociale, prot. n. 2024003241 del 23.12.2024, l'I.N.P.S. sede di Palermo ha messo in mora codesto Ente per quanto riguarda il versamento dei contributi assicurativi ancora dovuti all'istituto, afferenti tutte le assicurazioni sociali obbligatorie, ed ogni altra gestione assicurativa e previdenziale affidata a quest'istituto medesimo per il periodo dal 01.09.1997 al 31.12.2019 per un importo complessivo di € 1.468.649,74 a titolo di contributi oltre oneri accessori e sanzioni civili previsti dalla normativa vigente.
- di questo importo solo una minima parte, in via di accertamento da parte del consulente del lavoro incaricato, è contenuta nelle succitate definizioni agevolate;

Visti i succitati debiti consolidati a carico di questa IPAB nonché quelle già maturati nei confronti del personale per emolumenti liquidati parzialmente e nei confronti dei professionisti incaricati per i quali non è stato a suo tempo definito il compenso, in via di definizione;

Considerato che per i succitati debiti consolidati con l'Erario, in caso di mancato adempimento, era stato già avviato un procedimento di pignoramento da parte dell'Agenzia delle Entrate proprio dei terreni e fabbricati inseriti nella perizia e oggetto della richiesta di vendita;

Ritenuto urgente e improcrastinabile provvedere ad un piano di rientro dei debiti consolidati sopra richiamati e, pertanto, nel confermare quanto contenuto nella suddetta deliberazione n. 82 del 24.9.2024, dare indirizzo ad utilizzare i proventi derivanti dalla vendita degli immobili in questione a supporto della negoziazione di tali debiti, in deroga a quanto indicato 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, fermo restando in caso di riduzione degli stessi in misura da determinare disponibilità residuale, l'utilizzo della stessa per le finalità indicate nella succitata delibera ovvero 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 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

Per le motivazioni citate in premessa che qui si intendono riportate e a parziale modifica ed integrazione della deliberazione n. 82 del 24.9.2024 :

Art. 1 – di riapprovare 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.

Art. 2 – di prendere atto che, comunque, per la nota prot. n. 627 del 28.2.2025 con la quale il Comune di Cefalù ha riscontrato la nota di questa IPAB prot. n. 45 del 28.01.2025, rilasciando il succitato parere favorevole per l’importo come determinato in perizia.

Art. 3 – di 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.

Art. 4 - ritenuto urgente e improcrastinabile provvedere ad un piano di rientro dei debiti con l’Erario consolidati richiamati in premessa, di dare indirizzo ad utilizzare i proventi derivanti dalla vendita degli immobili in questione a supporto della negoziazione di tali debiti, in deroga a quanto indicato 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, fermo restando in caso di riduzione degli stessi in misura da determinare disponibilità residuale l’utilizzo della stessa per le finalità indicate nella delibera n. 82 del ovvero 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.

Art. 5 - 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.

Art. 6 - 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.

Art. 7 - 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.

Art. 8 - di disporre la pubblicazione del presente atto sull’Albo e sul sito ufficiale dell’IPAB.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO

F.to Dott.ssa Dilaila Caramanna

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

F.to Dott. Davide Delia

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

Cefalù, 28/02/2025

IL SEGRETARIO

F.to Dott.ssa Dilaila Caramanna