



OPERA PIA
"Cav. Salvatore
Genchi Collotti"

Via Maestro Pintorno, 1 - 90015 Cefalù (PA)
C.F. 82000190825
tel: 0921421140 **cell:** 3921987472
email: ipab.genchicollotti@gmail.com
pec: ipab.genchicollotti@pec.it

DELIBERA n. 26

OGGETTO: Indizione del secondo esperimento di asta pubblica per l'alienazione di un appezzamento di terreno con ivi fabbricato sito in Cefalù, Contrada Caldura – Approvazione bando di gara.

L'anno ***Duemilaventisei*** addì ***Ventiquattro*** del mese di ***Settembre***, alle ***ore 10.30***, in Cefalù presso la sede dell'Ente, si è riunito il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori:

		PRESENTI	ASSENTI
1. Don Giuseppe Licciardi	Presidente	X	
2. Dott. Salvatore Muffoletto	Vice Presidente	X	
3. Avv. Giuseppe Lauricella	Consigliere	X ¹	
4. Dott. Salvatore Portera	Consigliere	X	

Con l'assistenza del Segretario in carica Dott.ssa Dilaila Caramanna.

Dato atto che il numero dei presenti è sufficiente per la validità dell'adunanza, il Presidente, Don Giuseppe Licciardi, e dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Vista la Legge 17 luglio 1890, n. 6972, c.d. "Legge Crispi", recante norme sulle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (II.PP.A.B.), tuttora parzialmente applicabile, nel territorio della Regione Siciliana, in materia di Opere Pie;

Visto il R.D. 5 febbraio 1891, n. 99, recante approvazione dei regolamenti per l'esecuzione della legge sulle II.PP.A.B.;

Visto il D.P.R. 30 agosto 1975, n. 636, recante norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di pubblica beneficenza ed Opere Pie;

Vista la L.R. 9 maggio 1986, n. 22, recante norme per il riordino dei servizi e delle attività socio-assistenziali in Sicilia;

Vista la Legge 15 maggio 1997, n. 127, recante misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo;

Vista la L.R. 20 giugno 1997, n. 19, recante criteri per le nomine e le designazioni di competenza regionale;

¹ Collegato online



OPERA PIA
"Cav. Salvatore
Genchi Collotti"

Via Maestro Pintorno, 1 - 90015 Cefalù (PA)
C.F. 82000190825
tel: 0921421140 cell: 3921987472
email: ipab.genchicollotti@gmail.com
pec: ipab.genchicollotti@pec.it

Vista la legge 8 novembre 2000, n. 328, ed in particolare l'art. 10;

Visto il D.Lgs. 4 maggio 2001, n. 207, recante il riordino del sistema delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza, a norma dell'art. 10 della legge n. 328/2000;

Visto il D.P. n. 23/Serv.4-S.G. del 30.01.2025, di approvazione del nuovo Statuto dell'IPAB "S. Genchi Collotti" di Cefalù (PA);

Visto il D.A. n. 34/GAB del 31.03.2025, relativo alla nomina dei singoli Consiglieri e alla conseguente ricostituzione del Consiglio di Amministrazione di questa IPAB per il quadriennio 2025-2029;

Premesso che:

- l'IPAB "Salvatore Genchi Collotti" è proprietaria di un immobile costituito da un appezzamento di terreno con ivi fabbricato, sito in contrada Caldura, in agro del territorio del comune di Cefalù;
- l'appezzamento di terreno è individuato al Catasto Terreni del comune di Cefalù al foglio di mappa n. 18, particelle nn. 9, 1392, 1393 e 1715, mentre il fabbricato, suddiviso in tre unità immobiliari urbane, è individuato al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio di mappa n. 18, mappale 1628, subalterni 2, 3 e 4;
- a seguito di Revisione Generale del P.R.G., adeguata alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05.11.2021, la destinazione urbanistica dell'immobile risultava così articolata:
 - ✓ una porzione pari a 11.045,00 mq in sottozona "C3", destinata ad "Aree di completamento dei nuclei", con indice di fabbricabilità territoriale non superiore a: 0,35 mc/mq e indice di fabbricabilità fondiario non superiore a: 0,50 mc/mq;
 - ✓ una restante porzione pari a 7.604,00 mq in sottozona "E1", destinata ad "Aree agricole", con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq;
- a seguito del Decreto del Dipartimento Regionale Urbanistica n. 85 del 15.05.2025, la porzione ricadente in sottozona "E1" è rimasta invariata, mentre la porzione precedentemente ricadente in sottozona "C3" è stata rideterminata in zona "F11", con destinazione ad "Attrezzature socio assistenziali";
- con il medesimo assetto urbanistico è stato altresì rilevato il vincolo di esclusione totale dell'attività edilizia derivante dal P.A.I. – Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico riguardante la totalità delle particelle nn. 9 e 1715 e una porzione della particella n. 1392, così come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 211 del 15.09.2025, rilasciato dal Responsabile del Settore Edilizia Privata del comune di Cefalù;
- l'immobile sopra descritto non risulta attualmente strumentale allo svolgimento delle attività istituzionali dell'Ente e il suo prolungato inutilizzo determina un evidente mancato impiego reddituale e patrimoniale dello stesso;
- risulta pertanto vantaggioso per l'Ente procedere alla dismissione del suddetto bene immobile, al fine di contribuire al ripiano della grave situazione debitoria dell'IPAB e di sostenere il percorso di risanamento economico-finanziario già avviato dall'attuale Amministrazione;



OPERA PIA
"Cav. Salvatore
Genchi Collotti"

Via Maestro Pintorno, 1 - 90015 Cefalù (PA)
C.F. 82000190825
tel: 0921421140 **cell:** 3921987472
email: ipab.genchicollotti@gmail.com
pec: ipab.genchicollotti@pec.it

Vista la delibera n. 49 dell'1.07.2024 con la quale è stato conferito incarico all'Arch. Antonio Pierro per la stima e la valutazione dell'immobile, comprensiva dell'esatta ubicazione, consistenza e determinazione del probabile valore di mercato;

Vista la nota prot. n. 510/2025 del 27.06.2025, con la quale questo Ente ha richiesto all'Arch. Antonio Pierro la rettifica e l'aggiornamento della perizia di stima, alla luce della Variante Generale al P.R.G. e della nuova destinazione urbanistica dell'immobile;

Vista la perizia di stima redatta dall'Arch. Antonio Pierro, assunta al prot. dell'Ente al n. 343 del 22.04.2026, con la quale il tecnico incaricato ha determinato il più probabile valore di mercato in complessivi € 1.400.000,00;

Preso atto che la suddetta perizia è stata resa in forma giurata, giusta atto di asseveramento dell'08.04.2026, redatto innanzi all'Ufficio del Giudice di Pace di Palermo R.G. n. 7588/2026;

Preso atto che nella perizia estimativa sono state applicate due differenti metodologie di valutazione, in relazione alla diversa destinazione urbanistica delle porzioni del compendio immobiliare, e precisamente:

- per la porzione ricadente in zona "E1" — Aree agricole, valutazione basata sui Valori Agricoli Medi;
- per la porzione ricadente in zona "F11" — Attrezzature socio-assistenziali, valutazione basata sul metodo della trasformazione, avuto riguardo alla peculiare destinazione d'uso del bene futuro;

Vista la deliberazione n. 11 del 29.04.2026 riportante "Alienazione appezzamento di terreno con ivi fabbricato sito nella contrada Caldura in agro del territorio del comune di Cefalù di proprietà dell'Ente - Richiesta autorizzazione" con la quale si è fatta richiesta del rilascio dell'autorizzazione all'alienazione dell'immobile di che trattasi da parte dell'organismo di controllo per il riscontro Tutorio ai sensi della L.R. n. 10/99 come modificata dalla L.R. n. 19/2005;

Visto D.D.G. n. 2384 del 29.06.2026 dell'Assessorato Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro – Dipartimento Regionale della Famiglia e delle Politiche Sociali, con il quale è stata approvata e resa esecutiva la citata deliberazione n. 11 del 29.04.2026;

Dato atto che:

- in esecuzione della predetta autorizzazione, con deliberazione di questo Consiglio n. 17 del 07.07.2026 è stato approvato l'avviso di asta pubblica per l'alienazione del suddetto compendio immobiliare, da espletarsi mediante il metodo delle offerte segrete al rialzo, ai sensi degli artt. 73, lett. c), e 76, comma 2, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
- il relativo avviso di asta pubblica è stato regolarmente pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente dal 09.07.2026 al 15.09.2026;
- al fine di assicurare la più ampia pubblicità e trasparenza della procedura, con nota prot. n. 530 del 09.07.2026 è stata altresì richiesta la pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune di Cefalù per la durata di trenta giorni consecutivi, oltre alla diffusione attraverso la stampa locale e i canali social;



OPERA PIA
"Cav. Salvatore
Genchi Collotti"

Via Maestro Pintorno, 1 - 90015 Cefalù (PA)
C.F. 82000190825
tel: 0921421140 cell: 3921987472
email: ipab.genchicollotti@gmail.com
pec: ipab.genchicollotti@pec.it

- il termine perentorio per la presentazione delle offerte era fissato alle ore 12:00 del giorno 15 settembre 2026;
- con determina del Presidente n. 37 del 18.09.2026 è stata nominata la Commissione preposta all'espletamento delle operazioni di gara previste dall'art. 12 dell'avviso pubblico;
- con verbale redatto in data 22.09.2026 la Commissione ha dato atto che, entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 15.09.2026, non era pervenuta alcuna offerta, dichiarando conseguentemente deserto il primo esperimento di asta pubblica;
- con deliberazione n. 25 del 24.09.2026 questo Consiglio di Amministrazione ha preso atto e approvato il predetto verbale, formalizzando la conclusione del primo esperimento di asta pubblica;

Considerato che permane l'interesse dell'Ente all'alienazione dell'immobile sopra descritto, trattandosi di bene non strumentale allo svolgimento delle attività istituzionali dell'IPAB, e che la relativa dismissione risulta funzionale al percorso di risanamento economico-finanziario dell'Ente;

Ritenuto opportuno procedere all'indizione di un secondo esperimento di asta pubblica, mantenendo invariato il prezzo posto a base del primo esperimento, pari ad **€ 1.400.000,00**, senza applicazione di alcuna riduzione;

Ritenuto, altresì, nell'interesse dell'Ente e al fine di assicurare la massima trasparenza e concorrenzialità della procedura di alienazione, di stabilire che l'eventuale ricorso alla trattativa privata possa essere valutato esclusivamente a seguito dell'esito infruttuoso di tre esperimenti di asta pubblica;

Ritenuto, pertanto, di procedere all'alienazione del suddetto compendio immobiliare mediante un secondo esperimento di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete al rialzo, ai sensi degli artt. 73, lett. c), e 76, comma 2, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827;

Visto lo schema di bando relativo al secondo esperimento di asta pubblica, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale;

Viste le vigenti disposizioni legislative e regolamentari regionali e nazionali in materia

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate:

- 1. Di indire il secondo esperimento di asta pubblica** per l'alienazione dell'immobile di proprietà dell'Ente, costituito da un appezzamento di terreno con ivi fabbricato sito in Contrada Caldura, in agro del Comune di Cefalù, individuato:
 - al Catasto Terreni del Comune di Cefalù al foglio di mappa n. 18, particelle nn. 9, 1392, 1393 e 1715;
 - al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio di mappa n. 18, mappale 1628, subalterni 2, 3 e 4.



OPERA PIA
"Cav. Salvatore
Genchi Collotti"

Via Maestro Pintorno, 1 - 90015 Cefalù (PA)
C.F. 82000190825
tel: 0921421140 cell: 3921987472
email: ipab.genchicollotti@gmail.com
pec: ipab.genchicollotti@pec.it

2. **Di stabilire** che il secondo esperimento di asta pubblica venga espletato mediante il metodo delle offerte segrete al rialzo, ai sensi degli artt. 73, lett. c), e 76, comma 2, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.
3. **Di confermare** per il secondo esperimento il prezzo a base d'asta di € 1.400.000,00 (euro unmilionequattrocentomila/00), senza alcuna riduzione rispetto al prezzo posto a base del primo esperimento.
4. **Di stabilire** che l'alienazione del bene venga perseguita prioritariamente mediante procedura di asta pubblica e che l'eventuale ricorso alla trattativa privata possa essere valutato esclusivamente a seguito dell'esito infruttuoso di tre esperimenti di asta pubblica, secondo le determinazioni che saranno eventualmente assunte dal Consiglio di Amministrazione.
5. **Di approvare** lo schema di bando relativo al secondo esperimento di asta pubblica, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.
6. **Di demandare** agli uffici competenti dell'Ente l'adozione di tutti gli atti conseguenti alla presente deliberazione, ivi compresi gli adempimenti necessari alla pubblicazione e alla più ampia diffusione del bando di gara.
7. **Di disporre** la pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell'IPAB, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
8. **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente esecutiva.

Letto, approvato e sottoscritto.



OPERA PIA
"Cav. Salvatore
Genchi Collotti"

Via Maestro Pintorno, 1 - 90015 Cefalù (PA)
C.F. 82000190825
tel: 0921421140 **cell:** 3921987472
email: ipab.genchicollotti@gmail.com
pec: ipab.genchicollotti@pec.it

IL PRESENTE VERBALE, PREVIA LETTURA ED APPROVAZIONE, VIENE SOTTOSCRITTO COME PER LEGGE

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL SEGRETARIO

F.to Dott.ssa Dilaila Caramanna

IL VICE PRESIDENTE

F.to Dott. Salvatore Muffoletto

IL PRESIDENTE

F.to Don Giuseppe Licciardi

I CONSIGLIERI

F.to Avv. Giuseppe Lauricella

F.to Dott. Salvatore Portera

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

Cefalù, 24.09.2026

IL SEGRETARIO

F.to Dott.ssa Dilaila Caramanna

Certificato di Pubblicazione

Il sottoscritto Segretario, certifica che la presente deliberazione, divenuta esecutiva, è stata pubblicata all'albo Pretorio dell'IPAB.

Cefalù, lì 30.09.2026

IL SEGRETARIO

F.to Dott.ssa Dilaila Caramanna