

Allegato A alla delibera n. 3 del 27.01.2025

RELAZIONE PER IL PIANO DI ALIENAZIONE IMMOBILI NON STRUMENTALI

Nel rispetto delle indicazioni della nota n. 41074 del 10.09.2024 si rappresenta quanto appresso relativo all'alienazione di alcuni immobili non funzionali del patrimonio dell'IPAB "Opera Pia Casa di Riposo "Barone Bernardo Di Falco" e Opere Assistenziali ed Educative S. Anna" di Nicosia (EN) (di seguito IPAB e/o Ente).

Il disavanzo di bilancio, come può rilevarsi dall'ultimo bilancio consuntivo approvato relativo all'anno 2023, ammonta a € 671.295,35 e ben dimostra le difficoltà economiche di questo Ente e la necessità di una programmazione pluriennale per un graduale risanamento finanziario.

L'attuale situazione debitoria è dovuta in parte ad alcune scelte operative-gestionali adottate negli anni passati e alla ridotta presenza degli ospiti della casa di riposo "Barone Di Falco" negli ultimi anni che è passata dai 50-55 ospiti degli anni dei passati decenni ai 25-30 dell'attuale decennio. Le rette degli ospiti della casa di riposo rappresentano le maggiori entrate del bilancio dell'Ente.

Tra il patrimonio immobiliare dell'Ente i beni più significativi sono gli immobili che di seguito si riportano:

- Fabbricato urbano ubicato in Nicosia (EN), Piazza Garibaldi n. 16, denominato Casa di Riposo, che ospita la "Casa di riposo Barone Di Falco" e gli uffici dell'Ente, contraddistinto al catasto urbano al foglio 82 particella 796, pervenuto all'Ente per lascito testamentario del Barone Bernardo Di Falco

- Fabbricato urbano ubicato in Piazza Garibaldi n. 22, denominato "Casa di accoglienza", contraddistinto al catasto urbano al foglio 82 particella 5507, parte del quale attualmente dato in locazione. Tale immobile fa parte del patrimonio dell'Ente a seguito della fusione tra l'IPAB "Casa di riposo Barone Di Falco" di Nicosia e l'IPAB "Orfanatrofio Femminile Figlie di S. Anna" di Nicosia, decretata con D.P.R.S. n. 389/GR VIII S.C. del 24.11.1995.

- Fabbricato urbano ubicato in via Pisciarotta s.n.c., denominato "Ex Educatorio", contraddistinto al catasto urbano al foglio 81 particella 231 attualmente dato in locazione. L'edificio, stazione ferroviaria dismessa di Nicosia, è pervenuta all'Ente a seguito della fusione tra l'IPAB "Casa di riposo Barone Di Falco" di Nicosia e l'IPAB "Educatorio Provinciale Maschile "Enna"" di Nicosia, decretata con D.P.R.S. n. 151 del 23.03.1999.

- Fabbricato urbano ubicato in via Pisciarotta s.n.c., denominato Ex Fabbrica Cirino, contraddistinto al catasto urbano al foglio 81 particella 232/2, attualmente dato in locazione. L'immobile realizzato negli anni 30 del secolo scorso per deposito di locomotive, ma mai utilizzato per tale fine, è pervenuta all'Ente a seguito della già citata fusione tra l'IPAB "Casa di riposo Barone Di Falco" di Nicosia e l'IPAB "Educatorio Provinciale Maschile "Enna"" di Nicosia

- Fondo agricolo di circa ha 220, sito in territorio del comune di Aidone (EN), individuato al catasto ai fogli 8 e 9, concesso in affitto fin dal 1947 alla Cooperativa agricola Francesco Lanza di Valguarnera, con sede legale in Valguarnera (EN) piazza della Repubblica n. 32, all'attuale canone annuale irrisorio di € 18.200,00.

I fabbricati sopra riportati necessitano di improcrastinabili opere di manutenzione straordinaria e di riqualificazione per la loro messa in sicurezza e salvaguardia e per consentirne un uso che garantisca la pubblica incolumità e quella degli operatori e ospiti interni. Tali interventi comportano la spesa stimata, come risulta dal computo metrico estimativo che si allega (all.1), che di seguito si specifica:

- Casa di riposo “Barone Di Falco”	€ 262.834,66
- Casa di accoglienza	€ 229.626,10
- Ex Educatorio	€ 129.264,77
- Ex Fabbrica Cirino	€ 88.988,12

Come accennato le maggiori entrate dovute alle attività svolte dall’Ente sono le rette degli ospiti della casa di riposo. Dal bilancio consuntivo relativo al 2023 si rileva che la somma complessiva delle rette ammonta a € 290.000 circa.

Negli ultimi anni, come già fatto cenno, il numero degli ospiti della casa di riposo si è notevolmente ridotto rispetto a quello dei decenni precedenti. Questa diminuzione si ritiene sia dovuta alla recente apertura nel territorio del comune di Nicosia di cinque case di riposo (quattro all’interno del centro urbano ed una nella frazione di Villadoro) oltre a diverse altre recentemente aperte in quasi tutti i comuni limitrofi. Tutte queste strutture sono gestite da soggetti privati ed hanno significativamente modificato la precedente condizione dell’intero comprensorio montano a nord della provincia di Enna e dei limitrofi centri delle province di Messina e Palermo che vedeva come unica casa di riposo quella dell’IPAB di Nicosia.

Purtroppo alla riduzione degli ospiti della struttura non corrisponde una proporzionale riduzione delle spese dovendosi garantire gli standards strutturali e organizzativi dei servizi socio-assistenziali offerti (indicati dalla legge regionale 22/86 e dai successivi aggiornamenti disposti con atti amministrativi) e l’efficienza delle utenze che producono una spesa fissa quasi indipendente dal numero degli ospiti. Il perdurare di tale situazione determinerà un continuo peggioramento della condizione finanziaria dell’Ente con la potenziale conseguenza dell’estinzione della stessa IPAB. Per scongiurare tale circostanza è necessario intervenire attraverso una programmazione pluriennale per il recupero e il potenziamento dell’attività dell’istituzione che possa garantire un riequilibrio finanziario.

Di seguito si riportano le iniziative che si ritengono necessarie per il rilancio delle attività socio-assistenziali dell’IPAB con particolare riferimento al miglioramento funzionale e qualitativo dei servizi offerti e alla loro diversificazione in grado di soddisfare le richieste della domanda della comunità locale e del comprensorio montano, tutto ciò in una logica di aziendalizzazione che garantisca un equilibrio di bilancio.

Il palazzo del ‘700 che ospita la casa di riposo barone Di Falco è ubicato nella piazza principale del centro storico di Nicosia, di fronte la Cattedrale e lateralmente al Municipio, e dai suoi balconi si domina tutta la piazza. Questa posizione strategica è molto apprezzata dagli ospiti della struttura e non è confrontabile con le altre strutture “concorrenti” Però il palazzo non è oggetto di interventi di manutenzione da troppo tempo e soprattutto non sono stati effettuati quegli adeguamenti funzionali in grado di offrire un soggiorno di qualità che oggi viene richiesto.

Come già citato il palazzo necessita di urgenti e importanti interventi di manutenzione straordinaria per la sua messa in sicurezza per un importo stimato in € 262.834,66 (all.1).

Inoltre per il miglioramento funzionale e qualitativo della struttura, come meglio si rileva dal computo metrico estimativo (all.2) supportato dall'elenco prezzi (all.3), sono necessari interventi di ristrutturazione dei servizi igienici, realizzazione di controsoffitti per ridurre l'altezza degli interpiani tipici di un palazzo aristocratico del '700, il rifacimento di buona parte della pavimentazione che si presenta ormai dissestata producendo reale pericolo per gli ospiti della casa di riposo, la razionalizzazione e adeguamento alle vigenti normative degli impianti idrico, fognario e di riscaldamento che negli anni hanno subito continue modifiche per numerosi adeguamenti planimetrici degli ambienti realizzate per soddisfare esigenze più o meno temporanee, realizzazione di un impianto fotovoltaico e conseguente rifacimento dell'impianto elettrico finalizzato ad un contenimento della spesa per l'energia elettrica. Gli interventi descritti producono una spesa stimata in € 488.236,12.

Altresì si ritiene necessario sostituire quasi tutti gli arredi ormai vetusti, logori e tecnologicamente superati degli ambienti della struttura destinati alla ospitalità e ai servizi a favore degli ospiti (50-60 unità) e le macchine (lavatrice, asciugatrice e rullo) della lavanderia e (piano cottura, forno, lavastoviglie, celle frigorifere e impianto di aspirazione fumi) della cucina. Per quantificare il fabbisogno finanziario è stata svolta una informale indagine di mercato dalla quale risulta un costo complessivo di circa € 200.000.

Per realizzare gli interventi fin qui descritti oltre alla disponibilità finanziaria è altresì necessario prevedere una temporanea diversa sistemazione degli ospiti (per evitare l'interruzione del servizio di assistenza offerto da questa IPAB) considerando che i lavori da realizzare, per contenere i tempi di esecuzione e scongiurare costi suppletivi, impongono una razionale organizzazione del cantiere che può essere prevista soltanto rendendo contemporaneamente disponibili, per i lavori, tutti gli ambienti dell'edificio.

A tal fine si ipotizza, per il periodo necessario all'esecuzione e completamento dei lavori, di trasferire gli ospiti della casa di riposo e gli uffici dell'Ente nel limitrofo palazzo denominato "Casa di accoglienza" al numero civico 22 della stessa piazza Garibaldi. Quest'ultimo palazzo è stato oggetto di interventi di ristrutturazione ultimati nel 2004, grazie ai fondi messi a disposizione da alcuni benefattori, finalizzati all'offerta di pernottamenti e di brevi soggiorni. Tale offerta non ha avuto il riscontro sperato e negli ultimi anni parti dell'immobile sono state date in locazione.

Per consentire tale ipotesi è necessario eseguire preliminarmente al palazzo "Casa di accoglienza", gli interventi di manutenzione e di adeguamento funzionale riportati nel computo metrico estimativo (all.2) che comportano una spesa stimata di € 134.611,67 per il ripristino di alcune parti della copertura, la messa in sicurezza dei balconi, la realizzazione di controfodera di parte del piano seminterrato, la messa in esercizio dell'ascensore, non funzionante da diversi anni, e la razionalizzazione delle camere e dei servizi igienici nel rispetto del previsto modificato utilizzo degli ambienti. Gli interventi previsti nella copertura sono compatibili con i lavori di manutenzione straordinaria e di messa in sicurezza di cui al computo metrico estimativo (all.1) e possono ritenersi propedeutici agli stessi. Tali interventi possono quantificarsi, dal confronto dei due computi metrici estimativi, in circa € 70.000.

Dopo il periodo di ospitalità temporanea degli ospiti della casa di riposo, il palazzo potrà essere utilizzato per consentire una diversificata offerta di assistenza per gli scopi statutari dell'Ente, dopo il completamento dei lavori previsti nel computo metrico estimativo (all.1).

L'immobile denominato "Ex Educatorio" è un edificio della stazione ferroviaria dismessa di Nicosia e ha ospitato l'Educatorio Provinciale Maschile di Nicosia fino alla fine degli anni 90 del secolo scorso. Successivamente è stato dato in locazione. Anche questo immobile si presenta in precarie condizioni e necessita di urgenti ed improrogabili lavori di manutenzione straordinaria e di riqualificazione per la messa in sicurezza e salvaguardia e per evitarne un irreversibile degrado. Gli interventi necessari comportano una spesa stimata di € 129.264,77 come meglio viene specificato nel computo metrico estimativo (all.1)

Questa IPAB si trova in una grave situazione debitoria anche nei confronti dell'INPS e dell'Erario. Tali debiti ammontano a € 334.895,15 come risulta dalla lista riportata nell'elenco del 04.12.2024 dell'Agenza delle Entrate- Riscossione (all.14) oltre ai debiti ancora non inseriti nel ruolo di riscossione. Inoltre l'Ente ha un'altra critica posizione debitoria nei confronti degli operatori che forniscono energia elettrica e gas. Le aziende che hanno servito in passato tali forniture hanno ceduto i loro crediti a istituti bancari con i quali, avendo la disponibilità economica, potrebbe intraprendersi un tentativo di accordo bonario per la riduzione degli interessi che gravano sugli importi non pagati.

Per far fronte alle necessità finanziarie relative agli interventi di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza e di efficientamento funzionale degli edifici sopra descritti e alla copertura dei debiti nei confronti dell'erario si propongono le alienazioni del fabbricato urbano ubicato in via Pisciarotta s.n.c., denominato Ex Fabbrica Cirino, contraddistinto al catasto urbano al foglio 81 particella 232/2 e del fondo agricolo di circa ha 220, sito in territorio del comune di Aidone (EN), individuato nel catasto terreni ai fogli 8 e 9 e al riguardo si rappresentano le considerazioni che seguono.

Il fabbricato urbano ubicato in via Pisciarotta s.n.c., denominato Ex Fabbrica Cirino, si trova in zona periferica del comune di Nicosia limitrofa al centro storico. E' stato costruito negli anni 30 del secolo scorso in muratura portante con copertura in c.a.. Originariamente il fabbricato era ad unica elevazione con destinazione a deposito di locomotive (mai utilizzato per tal fine). Successivamente, negli anni 60, è stato realizzato un solaio a quota m. 3,15 dal piano di calpestio per destinarlo essenzialmente ad uso scolastico e di formazione. Negli anni successivi altri interventi sono stati realizzati per adeguare la struttura alle utilizzazioni dei diversi momenti. L'edificio attualmente versa in uno stato di manutenzione discreto, come meglio può rilevarsi dal parere di congruità del 23.05.2022 rilasciata dall'Agenza delle Entrate – Direzione Generale di Catania (all. 4) sulla perizia di stima redatta in data 04.04.2020 dal geom. Vincenzo Di Salvo (all. 5)

L'edificio necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinaria di messa in sicurezza e riqualificazione che comportano una spesa prevista di € 88.988,12 come si rileva dal computo metrico estimativo (all.1).

L'edificio pervenuto all'Ente a seguito della fusione tra l'IPAB "Casa di riposo Barone Di Falco" di Nicosia e l'IPAB "Educatorio Provinciale Maschile" di Nicosia, da notizie acquisite, sembra che anche in passato non è mai stato utilizzato per attività statutarie delle II.PP.AA.BB.. Al momento non si prevede una funzionale utilizzazione dell'immobile per i fini istituzionali, considerato anche il

patrimonio immobiliare dell'Ente nel comune di Nicosia. Pertanto se ne propone l'alienazione, anche considerando i costi relativi agli urgenti lavori di messa in sicurezza da eseguire e la programmazione prossima dell'attività di questa IPAB proposta nella presente relazione.

Considerato che alla nota n. 191 del 30.05.2022, (all.6), di questo Ente indirizzata al comune di Nicosia per l'eventuale diritto di prelazione non è stato dato alcun riscontro si propone l'alienazione del fabbricato urbano ubicato in Nicosia (EN) via Pisciarotta s.n.c., contraddistinto al catasto urbano al foglio 81 particella 232/2, secondo procedure di evidenza pubblica, fissando il prezzo a base d'asta di € 316.836,51, ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate dall'allegato parere del 23.05.2022 (all.4).

L'IPAB è anche proprietaria di un fondo rustico sito in agro di Aidone (EN) in contrade Bosco e San Bartolomeo di circa ha 220, identificato nel catasto terreni nei fogli 8 e 9 come meglio specificato nell'elaborato di stima (all.7), tenuto in affitto dalla Cooperativa Agricola Francesco Lanza, con sede legale in Valguarnera (EN) Piazza Repubblica n. 40, fin dal 1946 in forza di provvedimenti del Prefetto di Enna il primo dei quali del 21.10.1946. L'ultimo contratto di affitto del fondo rustico è stato stipulato e sottoscritto in data 23.10.2003 (all.8) con validità fino al 10.11.2030 il cui canone locativo è stato fissato in € 14.500,00 da aggiornare annualmente in base agli aumenti ISTAT per famiglie di impiegati e operai. L'ultimo aggiornamento svolto nel 2024 ha fissato il canone a € 18.200. La superficie oggetto del contratto d'affitto risulta di circa ha 192.

Sul fondo rustico in questione sono sorti negli ultimi anni noti e documentati contenziosi e problematiche dei quali in sintesi si riportano di seguito gli elementi più significati.

A seguito di segnalazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate l'IPAB, nel 2011, apprendeva dell'esistenza di fabbricati di diversa tipologia costruttiva realizzati, in assenza di autorizzazione da parte dell'Ente proprietario, su terreni tenuti in affitto dalla Cooperativa Agricola Francesco Lanza. Per valutare le azioni da intraprendere a tutela dei propri diritti l'IPAB conferiva incarico ad un legale di fiducia su parere del quale si intraprendeva un'immediata procedura di mediazione finalizzata alla risoluzione del rapporto di affitto, una richiesta di atti presso il comune di Aidone (EN) e, per quanto atteneva ai risvolti di carattere penale, l'invio di formale esposto presso la Procura della Repubblica competente.

Il procedimento di mediazione si concludeva con il verbale n. IMC2012CL000048 del 20.09.2012 per la manifestata volontà da parte della Cooperativa Agricola Francesco Lanza di procedere all'acquisto dei terreni oggetto del contratto di affitto.

Nel corso della mediazione questa IPAB, acquisite le informazioni opportune e confortata dal parere Pos.III-V prot. 138.05.11, rilasciato dall'Ufficio Legislativo e Legale della Regione Siciliana, individuava la possibilità della vendita a trattativa privata prevista dall'art. 26 della legge 17 luglio 1890, n. 6972, nonché dall'art. 6 del R.D. 2440/1923. La vendita a trattativa privata è stata formalizzata con deliberazione del Consiglio di amministrazione dell'Ente con deliberazione n. 123 del 21.12.2012. L'ipotesi della vendita a trattativa privata non è stata condivisa dall'Assessorato della famiglia, delle politiche sociali e del lavoro che con provvedimenti n. 10584 del 19.03.2014 e n. 16819 del 29.04.2014 sospendeva l'esecutività della delibera n. 123/2012 e sosteneva di procedere per la vendita con le modalità dell'asta pubblica. Su tali atti l'IPAB ha presentato ricorso presso il TAR Sicilia – Catania in data 19.05.2014.

Con sentenza n. 1275/2018, che si allega in copia (all. 9), il TAR Sicilia – Catania ha accolto il ricorso dell'IPAB ritenendo condivisibile l'opinione del ricorrente secondo la quale la scelta dell'ordinaria procedura di vendita mediante asta pubblica si rivelerebbe in ogni caso pregiudizievole per l'esito sperato e per le finanze dell'Ente che, invece, la vendita a trattativa privata risolverebbe il problema della gestione del vasto contenzioso attuale e potenziale realizzando altresì un'operazione conveniente sotto il profilo economico.

Per definire il valore attuale del fondo l'IPAB ha dato incarico all'agronomo dott. Luigi Beritelli di procedere alla perizia di stima per "la verifica dell'attualità della perizia di stima redatta in data 11 giugno 2012" dallo stesso tecnico (all. 10) per la quale il comune di Aidone ha rilasciato il parere di congruità con nota n. 11242 del 15.11.2012 (all.11). La perizia di stima richiesta è stata redatta il 13.07.2024 e giurata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Nicosia in data 15.07.2024 (all.7). Quest'ultima perizia con nota n. 338 del 03.09.2024 (all. 12) è stata inviata, con pec, al Sindaco del Comune di Aidone richiedendo il parere di congruità del comune successivamente sollecitato con nota n. 432 del 16.11.2024 (all.13) senza ottenere alcun riscontro.

Dalla perizia di stima (all.7) si rileva che l'estensione originaria del fondo rustico, comprensivo dei fabbricati, in origine era di ha 314.27.90. Successivamente sono stati acquisiti dal demanio forestale della Regione Siciliana, per espropriazione, ha 92.29.00; pertanto attualmente risultano di proprietà dell'IPAB ha 221.98.90. Di quest'ultima superficie un'area di ha 30.62.70 è tenuta in regime di occupazione temporanea dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna e ai sensi dell'art. 58, comma 3, della L.R. 9/2021 rientra nella disponibilità dell'IPAB.

La perizia di stima giurata (all.7) attribuisce al fondo rustico di proprietà dell'"Opera Pia Barone Di Falco di Nicosia" sito in Aidone (EN) in contrade Bosco e San Bartolomeo esteso complessivamente ha 221.98.90, nella condizione colturale, produttiva, agronomica e strutturale in cui attualmente si trova il più probabile valore di mercato di € 1.795,657,32.

In tale stima è considerata anche l'area di ha 30.62.70 tenuta in regime di occupazione temporanea, da diversi anni, dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna e classificata bosco ceduo. Ai terreni con classifica di bosco ceduo la perizia giurata attribuisce un valore di € 4.200/ha e pertanto il valore complessivo di tale superficie è di € 128.633,40.

Il fondo rustico di Aidone di proprietà dell'IPAB, complessivamente esteso ha 221.98.90, risulta composto, per quanto sopra indicato, da una superficie di ha 30.62.70 tenuto in occupazione temporanea dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna alla quale la perizia giurata attribuisce il valore di mercato di € 128.633,40 e da una superficie di ha 191.36.20 data in affitto alla Cooperativa Agricola Francesco Lanza alla quale la perizia giurata attribuisce il valore di mercato di € 1.667.023,92.

Per l'alienazione del fondo rustico in questione si propone, assumendo i valori di mercato determinati dalla perizia del dott. Luigi Beritelli giurata in data 15.07.2024, la vendita a trattativa privata dei terreni dati in affitto alla cooperativa agricola estesi complessivamente ha 191.36.20, nel rispetto della sentenza n. 1275/2018 del TAR Sicilia – Catania, e la vendita secondo procedura di evidenza pubblica della superficie di ha 30.62.70 dopo avere perfezionato la restituzione dei terreni da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna.

