OPERA PIA
CASA DI RIPOSO "B.NE BERNARDO DI FALCO"
E
OPERE ASSISTENZIALI ed EDUCATIVE S. ANNA

Piazza Garibaldi n.16-94014 NICOSIA (EN)-Tel. 0935.638291 -0935.638327
(Ente ai sensi del D.P.R.S. N°57 del 22.02.2000 -G.U.R.S. 19/2000 C.F.90003370864

DELIBERA COMMISSARIALE N° 3

OGGETTO: Alienazione immobili non strumentali.

L'anno duemilavencinque Addì Ventisette del mese di GENNAIO nell'Ufficio dell'Ente suddetto,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

L'ing. Ferdinando Dalle Nogare nominato dall'Ass.to Regionale della Famiglia e delle Politiche Sociali e del Lavoro con D.A. n° 12 del 12/02/2024e con Decreto Assessore regionale della Famiglia n. 55/GAB del 27/06/2024 , assistito dal Direttore Facente Funzioni rag. Costa Cardone Giuseppina nella qualità di segretaria dell'Ente. Ha adottato la deliberazione sull'argomento in oggetto.

PREMESSO che l'Opera Pia Casa di Riposo "Barone Bernardo Di Falco" e Opere Assistenziali ed Educative S. Anna trae origine dal D.P.R.S. 389/1995 con il quale è stata operata la fusione tra la Casa di Riposo "Barone Di Falco" di Nicosia, IPAB ai sensi del D.P.R.S. 180/1980 e l'Orfanatrofio Femminile Figlie di S. Anna di Nicosia, IPAB ai sensi dell'atto declaratorio dell'Assessore regionale per gli Enti Locali n. 852 del 04.11.1988, nonché dalla successiva fusione, giusto D.P.R.S. n. 151 del 23.03.1999, con l'Educatorio Provinciale Maschile "Enna" di Nicosia, IPAB ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 997 del 26.05.1948;

VISTO il D.A. n. 12/GAB del 12.02.2024 con il quale l'Assessorato Regionale della famiglia e delle politiche sociali e del lavoro ha nominato Commissario Straordinario di questa IPAB l'ing. Ferdinando Dalle Nogare, per la gestione dell'ordinaria e straordinaria attività amministrativa dell'Ente, nelle more della ricostituzione del C.d.A.;

VISTO il D.A. n. 55/GAB del 27.06.2024 con il quale è stato prorogato l'incarico di Commissario Straordinario all'ing. Ferdinando Dalle Nogare;

VISTO l'allegato A " Relazione per il piano di alienazione immobili non strutturali" del 13 gennaio 2025 firmata dal Commissario straordinario ing. Ferdinando Dalle Nogare;

VISTO l'ultimo bilancio consuntivo approvato relativo all'anno 2023 dal quale si rileva un disavanzo di € 671.295,35 che dimostra lo stato di grave difficoltà economica dell'Ente;

CONSIDERATO:

1 - che la principale e quasi esclusiva attività istituzionale dell'Ente attualmente è la casa di riposo "Barone D Falco" di Nicosia;

2 - che nel corrente decennio si è avuta una drastica riduzione del numero degli ospiti rispetto ai decenni precedenti passati da 50-55, dei decenni precedenti, ai 25-30 del corrente decennio;

3 - che le rette degli ospiti della casa di riposo degli ultimi anni non riescono a coprire le spese di gestione ed esercizio della casa di riposo dovendosi garantire gli standars strutturali e organizzativi dei sevizi socio-assistenziali e l'efficienza delle utenze che producono una spesa quasi fissa indipendente dal numero degli ospiti;

4 - che il perdurare del numero ridotto degli ospiti determinerà un continuo peggioramento della condizione finanziaria dell'Ente con la potenziale conseguenza dell'estinzione della stessa IPAB;

RITENUTO:

1 - che per riequilibrare la situazione finanziaria dell'Ente è necessario avere una presenza continua di 50-60 ospiti della casa di riposo e offrire diversificati servizi socio-assistenziali nel rispetto delle finalità statuarie;

2 – che per ottenere un significativo incremento della presenza degli ospiti è necessario offrire un' ospitalità di maggiore qualità attraverso un essenziale miglioramento strutturale e funzionale degli immobili di proprietà dell'Ente;

VISTO il computo metrico estimativo redatto dall'ing. Giuseppe Raspanti in data 20.11.2024 che prevede gli urgenti e improrogabili interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione da eseguire ai quattro fabbricati urbani di proprietà dell'Ente in comune di Nicosia (EN) per la loro messa in sicurezza e salvaguardia e per la tutela della pubblica incolumità i cui importi di seguito si specificano:

a - fabbricato sito in Piazza Garibaldi n. 16, denominato Casa di Riposo per € 262.834,66;

b - fabbricato sito in Piazza Garibaldi n. 22 , denominato "Casa di accoglienza" per € 229.626,10;

c - fabbricato sito in via Pisciarotta s.n.c., denominato "Ex Educatorio" per € 129.264,77;

d - fabbricato sito in via Pisciarotta s.n.c., denominato Ex Fabbrica Cirino € 88.988,12;

PRESO ATTO che le attuali condizioni finanziarie dell'Ente non consentono la realizzazione degli urgenti interventi di manutenzione straordinaria e di efficientamento funzionale degli immobili di proprietà dell'Ente;

VISTI gli atti d'ufficio dai quali si rileva che l'Ente è anche proprietario di un fondo rustico esteso ha 221.98.90 in agro di Aidone (EN);

CONSIDERATO che il fabbricato urbano ubicato in Nicosia, via Pisciarotta s.n.c, denominato Ex Fabbrica Cirino, non è mai stato utilizzato per fini istituzionali dell'IPAB né se ne prevede una potenziale utilizzazione per futuri prossimi scopi statutari;

VISTO il sopracitato computo metrico estimativo redatto dall'ing. Giuseppe Raspanti in data 20.11.2024 che determina in € 88.988,12 l'importo degli urgenti lavori straordinari da eseguire al fabbricato Ex Fabbrica Cirino per la sua messa in sicurezza e salvaguardia e la tutela della pubblica incolumità;

VISTO il parere di congruità rilasciato dall'Agenzia delle Entrate in data 23.05.2022, che ha ritenuto congruo il valore di mercato di € 316.836,51 dell'immobile denominato Ex Fabbrica Cirino, fissato dalla perizia di stima redatta in data 04.04.2020 dal geom. Vincenzo Di Salvo incaricato a tal fine dall'Ente;

PRESO ATTO che il comune di Nicosia interpellato con nota n. 191 del 30.05.2022 non ha dato alcun riscontro per esercitare il diritto di prelazione;

PRESO ATTO che l'Ente è anche proprietario di un fondo rustico sito in agro di Aidone (EN) in contrada Bosco e San Bartolomeo di ha 221.98.90, identificato in catasto terreni nei fogli 8 e 9;

VISTO il contratto d'affitto sottoscritto in data 23.10.2003, con validità fino al 10.11.2030, con il quale è stata prorogata la locazione a favore della Cooperativa Agricola Francesco Lanza, con sede legale in Valguarnera (EN), di ha 192 circa del fondo rustico sito in Aidone già precedentemente concessi in affitto con provvedimenti della prefettura di Enna il primo dei quali risalente al 1946, fissando un canone locativo di € 14.500,00 da aggiornare annualmente in base agli aumenti ISTAT;

ACCERTATO che l'aggiornamento al 2024 ha determinato un canone locativo di € 18.200 che non risponde alle necessità finanziarie dell'Ente;

VISTI gli atti d'ufficio dai quali si rileva che la rimanente superficie del fondo rustico in agro di Aidone, di ha 30.62.70, è tenuta in regime di occupazione temporanea da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna e che ai sensi dall'art. 58, comma 3, della L.R. 9/2021 è nella disponibilità dell'Ente;

PRESO ATTO:

1 – che nel 2011 l'Ente ha attivato una procedura di mediazione finalizzata alla risoluzione del contratto di affitto essendo venuta a conoscenza della realizzazione, da parte di soci della Cooperativa Agricola Francesco Lanza, di alcuni fabbricati in assenza della propria autorizzazione;

2 – che il procedimento di mediazione si concludeva con verbale n. IMC 2012 CL000048 del 20.09.2012 per la manifestata volontà da parte della Cooperativa affittuaria di procedere all'acquisto dei terreni oggetto del contratto d'affitto;

3 – che l'Ente, confortato dal parere pos.III-V prot. 138.05.11 dell'Ufficio Legale e legislativo 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, formalizzandola con delibera del Consiglio di amministrazione n. 123 del 21.12.2012;

4 – che l'ipotesi della vendita a trattativa privata non è stata condivisa dall'Assessorato Regionale 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 alla vendita con le modalità dell'asta pubblica;

5 – che l'Ente in data 19.05.2014 presentava ricorso presso il TAR Sicilia – Catania contro l'Assessorato Regionale della famiglia, delle politiche sociali e del lavoro per i provvedimenti n. 10584 del 19.03.2014 e n. 16819 del 29.04.2014;

VISTA la sentenza del TAR Sicilia-Catania n. 1275/2018 che ha accolto il ricorso del 19.05.2014 presentato dall'Ente 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;

VISTA la perizia di stima del dott. Luigi Beritelli del 13.07.2024, giurata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Nicosia (EN) in data 17.07.2024, che attribuisce a ha 221.98.90 del fondo rustico di proprietà dell'Ente, in agro di Aidone (EN) in contrade Bosco e San Bartolomeo individuato nel catasto terreni ai fogli 8 e 9 il più probabile valore di mercato di € 1.795.657,32;

PRESO ATTO che dagli elaborato della perizia di stima si rileva che:

a – la superficie data in locazione alla Cooperativa agricola Francesco Lanza è di ha 191.36.20 ed il suo valore di mercato stimato è di € 1.667.023,92;

b – la superficie tenuta in occupazione temporanea dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna è di ha 30.62.70 ed il suo valore di mercato stimato è di € 128.633,40;

PRESO ATTO che la perizia di stima giurata del dott. Luigi Beritelli è stata trasmessa, per il parere di congruità, al Sindaco di Aidone con nota pec dell'Ente n. 338 del 03.09.2024 e successivo sollecito n. 432 del 16.11.2024 senza ottenere alcun riscontro;

VISTO il computo metrico estimativo redatto dall'ing. Giuseppe Raspanti in data 31.12.2024 dal quale si rileva:

a – che gli interventi straordinari per la riqualificazione funzionale del palazzo denominato "Casa di riposo" determinano un costo complessivo di € 488.236,12;

b – che gli interventi straordinari per rendere possibile il necessario trasferimento temporaneo degli ospiti della casa di riposo al palazzo denominato "Casa di accoglienza" determinano un costo complessivo di € 134.611,67;

c – che alcuni interventi del punto b, il cui costo può stimarsi in circa € 70.000, sono propedeutici ad alcuni interventi previsti dal già citato computo metrico estimativo redatto dall'ing. Giuseppe Raspanti in data 20.11.2024;

VERIFICATO che gli attuali arredi e attrezzature degli ambienti destinati all'ospitalità ed assistenza a favore degli ospiti della casa di riposo e le macchine e macchinari della cucina e lavanderia sono vetusti, logori e tecnologicamente superati;

PRESO ATTO che l'Ente attualmente si trova in una situazione debitoria anche nei confronti dell'INPS e dell'Erario per un importo di € 334.895,15;

VISTA la legge regionale 9 maggio 1986, n. 22;

VISTA la legge sulle Opere Pie 17 luglio 1890, n. 6972, e ss.mm.ii.;

VISTO il Regolamento di contabilità e quello amministrativo approvati con R.D. 991/1891 e ss.mm.ii.;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono ripetute:

1) la volontà di procedere all'alienazione del fabbricato urbano ubicato in Nicosia (EN), via Pisciarotta s.n.c., denominato Ex Fabbrica Cirino e contraddistinto al catasto urbano al foglio 81 particella 232/2 mediante procedura di evidenza pubblica fissando il prezzo a base d'asta di € 316.836, 51ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate con parere del 23.05.2022;
2) la volontà di procedere all'alienazione del fondo rustico in agro di Aidone (EN) in contrade Bosco e San Bartolomeo identificato al catasto terreni ai fogli 8 e 9 esteso complessivamente ha 221.98.90 mediante:
   a) la vendita secondo procedura di evidenza pubblica dei terreni estesi complessivamente ha 30.62.70 tenuti in regime di occupazione temporanea da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna fissando il prezzo a base d'asta di € 128.633,40 ricavato dalla perizia di stima redatta dal dott. Luigi Beritelli giurata in data 15.07.2024;
   b) la vendita a trattativa privata dei terreni dati in affitto alla Cooperativa agricola Francesco Lanza, con sede legale in Valguarnera (EN), estesi complessivamente ha 191.36.20, giusta sentenza n. 1257/2018 del TAR Sicilia – Catania, considerando il valore di mercato di € 1.667.023,93 ricavato dalla perizia di stima redatta dal dott. Luigi Beritelli giurata in data 15.07.2024;
3) di attivare gli adempimenti necessari per ottenere la riconsegna ai sensi dell'art. 58, comma 3, della legge regionale 15 aprile 2021, n.9, dei terreni della superficie complessiva di ha 30.62.70 tenuti in occupazione temporanea dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna;
4) di utilizzare le somme che deriveranno dalle vendite degli immobili:
   a) per il ripianamento delle situazioni debitorie nei confronti dell'INPS e dell'Erario accertati all'attualità pari ad un importo di € 334.895,15;
   b) per gli interventi di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza e salvaguardia del palazzo denominato "Casa di riposo" per un costo stimato di € 262.834,66;
   c) per gli interventi di miglioramento funzionale e qualitativo del palazzo denominato "Casa di riposo" per un costo stimato di € 488.236,12;
   d) per gli interventi di adeguamento funzionale e per i primi urgenti interventi di manutenzione straordinaria per l'accoglienza temporanea degli ospiti della casa di riposo da eseguire al fabbricato denominato "Casa di accoglienza" per un costo stimato di € 134.611,67;
   e) per i successivi interventi di completamento della manutenzione straordinaria e di riqualificazione per la messa in sicurezza del fabbricato denominato "Casa di accoglienza" per un costo stimato di € 158.483,00;
   f) per gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione per la messa in sicurezza e salvaguardia del fabbricato denominato" Ex Educatorio" per un costo stimato di € 129.264,77;
   g) per incarichi professionali per la progettazione esecutiva, direzione lavori e collaudazione dei lavori descritti nei punti precedenti e per le consulenze e

collaborazioni per tutti i procedimenti di evidenza pubblica per un costo stimato di € 200.000;

h) per acquisto di arredi e attrezzature varie, macchine e macchinari per cucina e lavanderia per 50-60 ospiti della casa di riposo per un costo stimato di € 200.000;

5) di approvare l'allegato A " Relazione per il piano di alienazione immobili non strutturali" del 13 gennaio 2025 che costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
6) di dare esecutività alla presente delibera solamente a seguito dell'autorizzazione alle vendite da parte dell'Organo regionale di controllo.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

IL DIRETTORE F. F.

E' copia conforme da servire per uso amministrativo

NICOSIA lì_____

IL DIRETTORE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

IL DIRETTORE F. F.