



Opera Pia "Cav.SalvatoreGenchi 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. 41 DEL 18.06.2024

OGGETTO: TRATTATIVA PRIVATA PER L'ALIENAZIONE BENI IMMOBILI DELL'ENTE – FONDO CONTRADA GALLIZZA

L'anno *Duemilaventiquattro* addì *Diciotto* del mese di *Giugno* 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'Ente è proprietario di un fondo rustico sito nel Comune di Cefalù, in contrada Gallizza con annesso fabbricato distinto al Catasto terreni di Cefalù, al foglio 13, partt. nn. 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 164, 255, 456, 457, 492, 493, 495, 496, e 497 comprendente un fabbricato distinto alla particella n. 1328 sub. 1, 2, 3, 4 (ex 38);
- Che con deliberazione n. 34 del 06.09.2022 l'Arch. Salvatore Cerami ha ricevuto incarico per procedere alla stima e valutazione del fondo rustico di cui sopra al fine di determinare il più probabile valore di mercato per una eventuale vendita del bene;
- Che con atto deliberativo n. 6 del 10.02.2023 è stata richiesta, all'Organo Tutorio, l'autorizzazione per l'alienazione del fondo su menzionato con annesso fabbricato nell'intendimento del risanamento finanziario dell'Ente;
- Che con Decreto D.G. n. 381 del 03.03.2023/Serv. 9 IPAB dell'Assessorato Regionale della Famiglia e delle Politiche Sociali l'Ente è stato autorizzato all'alienazione del bene;
- Che con atto deliberativo n. 14 del 07.03.2023 è stato approvato il Bando d'asta pubblica ad unico incanto fissata per il giorno 09.05.2023 che prevedeva la vendita del bene al miglior offerente per il valore posto a base d'asta di € 513.167,00, come da perizia di stima redatta dall'Ach. Cerami;
- Che il giorno 09.05.2023 non è pervenuta nessuna offerta e che pertanto l'asta è andata deserta così come si evince dal verbale di gara approvato con atto deliberativo n. 25 del 09.05.2023;
- Che con deliberazione n. 27 del 24.05.2023 è stato fornito atto d'indirizzo per procedere al secondo esperimento di gara con diminuzione del 10% sull'importo a base d'asta sul valore della perizia di stima ex art. 38 del R.D. n. 454/1909, e che pertanto l'importo rideterminato e posto a base di nuovo bando d'asta è di € 461.850,30, fissando lo svolgimento dell'asta per giorno 28.06.2023;
- Che anche il secondo esperimento di gara è andato deserto così come si evince da verbale di gara approvato con atto deliberativo n. 32 del 28.06.2023;
- Che con ulteriore atto deliberativo n. 33 del 29.06.2023 si è proceduto ad indire il terzo esperimento di gara ad evidenza pubblica con offerte al rialzo, applicando la riduzione dell'ulteriore 10% sull'importo a base d'asta e quindi per € 415.665,27, fissando lo svolgimento dell'asta per giorno 26.07.2023;
- Che nella seduta di gara del giorno 26.07.2023 non è stata presentata nessuna offerta e che pertanto la gara è andata deserta come da verbale approvato con delibera n. 37 del 26.07.2023;
- Che con atto deliberativo n. 38 del 27.07.2023, al fine di poter procedere all'alienazione del bene immobile, si è ritenuto necessario provvedere alla vendita a mezzo trattativa privata con l'approvazione di un avviso pubblico ad offerta libera;

Considerato che gli enti pubblici devono seguire procedure di evidenza pubblica quando decidono di alienare i propri beni così come stabilito dall'art. 3, comma 1, del regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, e dall'art. 37, comma 1, del regio decreto 23 maggio 1924 n. 827, salvo particolari eccezioni che si possono applicare solo nei casi previsti dalla normativa e motivando puntualmente sui presupposti che consentono la deroga a tali regole.

Osservato che per la vendita dell'immobile di che trattasi sono stati effettuati adeguati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità tali da garantire gli interessi pubblici con la massima imparzialità;

Rilevato che nelle aste pubbliche del 09.05.2023, 28.06.2023 e del 26.07.2023 non è stata presentata nessuna offerta e pertanto i tre esperimenti di gara ad evidenza pubblica sono andati deserti e che da quasi un anno dall'avviso di trattativa privata nessuna offerta è pervenuta;

Vista la proposta di acquisto sottoscritta dai Signori Igor Surcov e Victoria Fishman e pervenuta a questo Ente con prot. n. 294 del 12.06.2024 entrambi residenti negli Stati Uniti d'America con la quale offrono a questo Ente per l'acquisto del fondo in C.da Gallizza la somma di € 300.000,00 (Trecentomila/00) ed allegano secondo quanto previsto dall'allegato "A" alla deliberazione n. 38 del 27.07.2023 assegno circolare non trasferibile intestato all'IPAB di € 60.000,00 (Sessantamila/00) pari al 20% della somma offerta;

Visti gli allegati parte integrante della proposta di acquisto di seguito:

- Dichiarazione di offerta in carta bollata;
- Proposta di acquisto formulata tramite l'agenzia immobiliare Casa... 'O SAS di Lo Presti Giuseppe in Cefalù;
- Assegno circolare internazionale intestato all'IPAB Salvatore Genchi Collotti ammontante al 20% della somma offerta ed indicata nella dichiarazione;
- Fotocopia documento d'identità e attribuzione codice fiscali dei soggetti sottoscritti;
- Dichiarazione di accettazione norme e condizioni come da allegato "A" alla deliberazione commissariale n. 38 del 27.07.2023;

Preso atto che le "Condizioni di Vendita" inserite nell'avviso pubblico di trattativa privata prevedono che "La presente trattativa si intende conclusa al momento della presentazione anche di una sola offerta ritenuta congrua da questa Amministrazione Commissariale";

Osservato che l'immobile ubicato nel fondo si presenta ad oggi in stato di abbandono, così come il terreno che costituisce oggetto della vendita, e, di conseguenza, ha bisogno di un notevole investimento per la ristrutturazione, soprattutto per adeguarlo alla normativa vigente al fine di ottenerne l'agibilità igienico sanitaria e la abitabilità in quanto necessita di aumentare l'altezza interna dei vani ad un minimo di 2,70 m mentre allo stato attuale, nei diversi vani si ha un'altezza che varia tra 2,50 m a 2,65 m;

Osservato ancora che allo stato attuale l'accesso al fondo risulta poco agevole, che dal punto di vista orografico la maggior parte del terreno è a forte pendio con zone molto scoscese, che la stradella interpodereale di pertinenza costituisce accesso a fondi ed immobili limitrofi e che presenta importanti criticità da un punto di vista dell'accessibilità e della omologazione normativa dei percorsi per l'accesso stesso;

Visto che il terreno risulta interessato da svariati vincoli in merito alla sua edificabilità e trasformazione in quanto confinate con il sottostante corso d'acqua e la limitrofa autostrada;

Considerato che, per i motivi sopra indicati, il terreno e l'abitazione annessa difficilmente si prestano ad un utilizzo e sviluppo per finalità e diverse dalla civile abitazione o, comunque, da investimenti remunerativi in tal senso;

Constatato che tali condizioni hanno scoraggiato all'acquisto diversi acquirenti;

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;

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, con un risparmio sul debito di € 290.619,28;
- 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, con un risparmio sul debito di € 165.914,23 e, quindi con una riduzione complessiva del debito di € 456.533,51;

Preso atto che, alla luce di ciò, la sostenibilità della rateizzazione viene garantita dalla vendita del terreno di che trattasi e che, diversamente, l'Ente sarebbe costretto a non onorare le scadenze prossime con il danno finanziario pari alla agevolazione complessiva sopra indicata;

Tenuto conto che questo Ente ha già provveduto al pagamento delle due rate con scadenza 31 maggio c.a. grazie ai crediti nei confronti del Comune di Cefalù per le prime 4 mensilità dell'anno per utenti in convenzione e che, ad oggi, l'Ente non possiede la capacità economica, anche alla luce delle prossime entrate ordinarie, per provvedere al rispetto delle prossime scadenze fissate al 31.07 c.a.;

Tenuto conto che il pagamento delle succitate cartelle esattoriali costituisce un obbligo di legge e che non accettando la proposta pervenuta l'Ente si troverebbe costretto a far decadere la rottamazione delle cartelle esattoriali per mancanza di liquidità non avendo a disposizione risorse finanziarie sufficienti perdendo i benefici dell'agevolazione;

Preso atto che il vantaggio economico per l'Ente derivante dalla accettazione della proposta sopra indicata va ben oltre l'importo offerto ma va valutato tenendo conto che lo stesso costituisce oggettivamente la garanzia per il mantenimento del beneficio economico a seguito della prosecuzione del pagamento delle rate della rottamazione e che, pertanto il rapporto costi – benefici è di gran lunga favorevole all'Ente in termini di utile;

Tenuto conto, infine, che un ulteriore vantaggio per l'Ente è costituita dalla modalità di pagamento proposta dall'offerta di che trattasi, in denaro immediatamente disponibile, secondo i tempi fissati dall'avviso, e non vincolato alla acquisizione e al perfezionamento di ulteriori procedure finanziarie quali mutui o contributi;

Considerato, comunque, che la convenzione di tesoreria con l'Unicredit stipulata in data 28.7.2015 e prorogata con la deliberazione n. 12 del 29.1.2024 non prevede la negoziazione di assegni e, pertanto, la loro gestione;

Ritenuto che, anche alla luce di quanto sopra indicato in merito alla gestione degli assegni, la ratio che ha previsto tra i documenti da inviare dall'offerente la predisposizione e trasmissione di assegno circolare intestato all'Ente per il 20% dell'importo dell'offerta è quella di costituire un deposito di garanzia da restituire all'offerente a conclusione della procedura di vendita e che, pertanto, può essere sostituito a tutti gli effetti, con rispetto della lex specialis e con una maggiore efficacia e garanzia, da un bonifico istantaneo di pari importo alla cui effettuazione vincolare l'efficacia della presente aggiudicazione;

Considerato che a verifica della effettiva disposizione del succitato bonifico e della acquisizione presso il conto dell'Ente dell'importo dello stesso, si potrà procedere alla restituzione all'offerente dell'assegno al fine del suo annullamento;

Considerato che alla offerta è stata allegata la "proposta irrevocabile di acquisto immobiliare" compilata dall'Agente Sig. Lo Presti Giuseppe dell'Agenzia Casa...ò sas di Lo Presti Giuseppe per conto degli offerenti sopra indicati e che la stessa, ai fini della accettazione della proposta, deve essere sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'Ente e debitamente approvata;

Constatato che la delibera a procedere con una trattativa di vendita privata non contempla alcun vincolo quanto all'offerta economica da accogliere ma è subordinata al congruo ed insindacabile giudizio di questa amministrazione;

Ravvisata la necessità di dover accettare la proposta sopra indicata, procedere alla aggiudicazione provvisoria della trattativa privata avviata con atto deliberativo n. 38/2023 e approvare e sottoscrivere, per accettazione, la "proposta irrevocabile di acquisto immobiliare" allegata alla documentazione così come previsto dall'avviso;

DELIBERA

Art. 1 - Per i motivi di cui in premessa, è disposta l'aggiudicazione provvisoria della trattativa privata avviata con atto deliberativo n. 38 del 27.07.2023 del fondo rustico di proprietà dell'Ente sito nel Comune di Cefalù, in contrada Gallizza con annesso fabbricato distinto al Catasto terreni di Cefalù, al foglio 13, partt. nn. 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 164, 255, 456, 457, 492, 493, 495, 496, e 497 comprendente un fabbricato distinto alla particella n. 1328 sub. 1, 2, 3, 4 (ex 38) in favore dei Signori Igor Surcov e Victoria Fishman, entrambi residenti negli Stati Uniti d'America, pervenuta a questo Ente con prot. n. 294 del 12.06.2024 per la somma di offerta di € 300.000,00 (Trecentomila/00).

Art. 2 – L'efficacia della succitata aggiudicazione è subordinata alla verifica della effettuazione del bonifico istantaneo da disporre entro 3 giorni dalla data del presente atto a favore dell' Ente della somma di € 60.000,00 pari al 20% della offerta quale ritenuta di garanzia prevista dall'Avviso nonché, entro un mese dalla data di aggiudicazione, certificato del Casellario Giudiziale nonché certificati di godimento dei diritti civili rilasciati dalla Cancelleria dei competenti organi giudiziari del luogo di residenza dell'interessato dai quali si evinca l'inesistenza di decisioni passate in giudicato o di carichi pendenti per provvedimenti che abbiano comportato o possano comportare la perdita o sospensione dei diritti civili.

Art. 3 – E' approvata la "Proposta irrevocabile di acquisto immobiliare" compilata dall'Agente Sig. Lo Presti Giuseppe dell'Agenzia Casa...ò sas di Lo Presti Giuseppe per conto degli offerenti Signori Igor Surcov e Victoria Fishman e sottoscritta dagli stessi nonché dal Legale Rappresentante di questo Ente anche per tutto ciò che riguarda indicazioni e prescrizioni riportate nel corpo della stessa.

Art. 4 - Dichiarare la presente immediatamente esecutiva.

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, 18/06/2024

F.to IL SEGRETARIO
Dott.ssa Dilaila Caramanna