



DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO REGIONALE N.05 DEL 20/01/2026

Oggetto: Alienazione beni immobili di proprietà dell'Ipab ubicati nel comune di Messina, via Stazione (villaggio Contesse) - Richiesta autorizzazione all'Assessorato Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro.

L'anno 2026 il giorno venti del mese di Gennaio in Messina, nella sede legale dell'Opera Pia "Fondazione Conservatori e Scandurra Riuniti", assistito dal segretario dott. Massimiliano Mondello, il Commissario Straordinario arch. Gustavo Lampi, nominato dall'Assessorato Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, giusto D.A. n. 58/GAB del 30/06/2025.

Vista la legge 17.07.1890 n. 6972 istitutiva delle II.PP.A.B.;

Visto l'art.68 della Legge n. 10 del 1999 e s.m.i.;

Visto il D. A. n. 58/GAB del 30.06.2025 di conferma del Commissario Straordinario dell'Ente nella persona dell'arch. Gustavo Lampi;

Visto il Regolamento di contabilità generale delle II.PP.A.B. n.99 del 05.02.1891;

Visto l'O.R.E.L., Regione Siciliana;

Vista la Direttiva Assessoriale 1606/gab del 18/03/2025 avente per oggetto "Disposizioni operative e vademecum breve dei principali atti delle II.PP.A.B. sistema di controllo di legittimità"

Premesso che:

- l'opera di risanamento dell'Opera Pia avviata dalle ultime due governance prosegue e mira ad azzerare i debiti rimasti aperti con l'erario e gli enti previdenziali;
- i beni immobili di proprietà della Fondazione richiedono continua manutenzione ordinaria e straordinaria, con aggravio di spese e con un modesto ritorno in termini economici;
- appare opportuno, dovendo procedere all'adozione del nuovo bilancio di previsione, attivare un piano di alienazione di una parte del proprio patrimonio immobiliare;
- con deliberazione Commissariale n. 08 del 13/10/2022, è stato conferito incarico ad un professionista per la redazione di una perizia di stima dei beni di proprietà di questa Fondazione e ubicati nel comune di Messina in via Stazione, villaggio Contesse;

Visti:

- la perizia di stima redatta dall'ing. Corrado Favaccio, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Messina al n. 2592, trasmessa in data 30/11/2023, relativa ai beni immobili siti nel comune di Messina in via Stazione (villaggio Contesse), per un importo stimato di € 1.289.693,00 per il fabbricato e la sua corte e per un importo stimato di € 135.909,09 per i terreni limitrofi (in gran parte locati a terzi), così come aggiornata dallo stesso professionista in data 10/01/2026 (che si allegano);
- la delibera n. 11 del 19 marzo 2025 con la quale è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate di esprimere il parere di congruità relativo a quanto in oggetto riportato;
- il parere espresso dall'Agenzia delle Entrate, trasmesso con nota n. 141880 del 16 luglio u.s. assunta al protocollo dell'ente. n. 109 del 17/07/2025, relativamente:

1. unità immobiliare dettagliatamente elencata nella perizia a firma dell'ing. Favaccio, ritenendo congruo, seppur al ribasso, il valore del fabbricato e della sua corte per € 1.170.000,00;
2. terreni, valore non congruo che passa da € 135.909,09 a € 79.000,00;

confermando nel contenuto la perizia relativa alle unità immobiliari site nel comune di Messina, che si allega al presente atto;

Rilevato che detti immobili non appartengono al patrimonio indisponibile, non sono utilizzati per fini assistenziali ed è antieconomica la loro costante manutenzione straordinaria oltre che ordinaria;

Ritenuto necessario ed utile procedere all'alienazione di detti immobili provvedendo con gli introiti della vendita, sia alla realizzazione di investimenti, sia all'estinzione dei debiti come meglio appresso indicati;
Vista la nota del Dirigente Servizio 9 "II.PP.A.B." dell'Assessorato Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro – Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali, prot. n. 21283 del 27.05.2024 avente ad oggetto "*Situazione contributiva delle II.PP.A.B. siciliane. Esposizione debitoria verso I.N.P.S.*", con cui le II.PP.A.B. siciliane, per le ragioni nella stessa esplicitate, sono state invitate – previa verifica delle singole posizioni contributive dei propri dipendenti - a valutare la possibilità di alienare parte del patrimonio immobiliare non strumentale, al fine di poter destinare parte di esso al ripianamento delle posizioni debitorie contributive ed erariali, secondo le modalità previste dalla legge;
Atteso che l'Ente, ha una significativa esposizione verso l'I.N.P.S. per gli anni dal 2015 al 2022, e verso l'Erario per gli anni dal 2016 al 2019, in ordine alle quali ha proposto ed ottenuto per le cartelle esattoriali fino al 30/06/2022 la rottamazione quater per un importo originario € 102.591,76 oggi sceso a € 54.575,76 (si allega copia della rottamazione, con specifica delle cartelle pagate e dell'ente creditore) e per le cartelle successive n°2 rateizzazioni mensili per un importo originario di € 184.323,87 (compresi di interessi e sanzioni) oggi sceso a € 151.976,37 (si allegano copie delle rateizzazioni, con specifica delle cartelle pagate e dell'ente creditore);

Che il rilevante importo complessivo mensile di esse rateizzazioni e quello quadrimestrale della rottamazione espone l'Ente al rischio di non poter **adeguatamente** onorare gli impegni per i pagamenti correnti, sicché si rende necessario ed assolutamente indispensabile ed improcrastinabile procedere con le alienazioni dei predetti beni immobili, destinando una quota non superiore al 50% del ricavato dalle vendite per tale finalità;

Rilevato che le ordinarie risorse finanziarie sono assolutamente insufficienti per far fronte agli importi suddetti;

Tenuto conto che il pagamento delle contribuzioni INPS e delle tasse all'Erario costituiscono un preciso obbligo di legge;

Atteso che la sede dell'Ente ha bisogno di molteplici ed urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre all'adeguamento degli impianti se s'intende riprendere l'attività socio-assistenziale sospesa dal 2007;

Ritenuto, pertanto, di dover procedere alla alienazione dei suddetti beni, previa autorizzazione del competente Assessorato Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, prevedendo che i proventi derivanti dalla vendita dei suddetti immobili vengano destinati per € 206.552,13 al pagamento dei summenzionati debiti e per la restante parte reinvestiti nel mantenimento dello stato di conservazione del patrimonio dell'Ente con un preciso intervento di manutenzione straordinaria della sede che prevede "Lavori di rifacimento dei prospetti dell'edificio sito in via Sacro Cuore di Gesù e restauro della annessa Chiesa di S. Gaetano del Serraglio, lavori per i quali l'ente è già in possesso di computo metrico estimativo e quadro economico (che si allegano al presente atto con corredo fotografico), e per la riattivazione dei servizi di assistenza e per l'acquisto di Titoli di Stato;

DELIBERA

Per quanto espresso in narrativa che qui si intende integralmente riportato,

1) Richiedere l'autorizzazione al competente Assessorato Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, ad alienare i seguenti beni:

a) fabbricato individuato al Catasto Fabbricati col foglio 144, particella 938;

b) terreni censiti al Catasto Terreni col foglio 144, particelle 415, 413, 172, 178, 907, 917, 175, 177, 916, 914, 915 e 918.

2) Stabilire che l'alienazione avverrà mediante asta pubblica secondo i seguenti costi a base d'asta:

✓ cespiti di cui alla lettera a), € 1.170.000,00 giusto parere espresso dell'Agenzia delle Entrate, trasmesso con nota n. 141880 del 16 luglio u.s. assunta al protocollo dell'ente. n. 109 del 17/07/2025;

✓ cespiti di cui alla lettera b), € 79.000,00 (suddiviso in particelle);

3) Stabilire che solo dopo l'espletamento delle procedure di evidenza pubblica e nell'ipotesi di due aste deserte potrà procedersi a trattativa privata, così come previsto dalla norma vigente in materia;

4) Dare atto che i cespiti appartengono al patrimonio immobiliare dell'Ente e non sono strumentali ai fini istituzionali.

5) Dare atto che il ricavato netto dalle alienazioni sarà destinato come segue:

- per il pagamento, costituente obbligo di legge, ad estinzione del debito verso l'I.N.P.S. per gli anni dal 2015 al 2022 e verso l'Erario per gli anni dal 2016 al 2019, pari a € 206.552,13, come meglio esplicitato in premessa (e negli atti allegati alla presente e specificati in parte motiva);

- per la rimanente quota, alla realizzazione degli interventi di investimento e riattivazione dei servizi, previsti dalla vigente normativa, secondo quanto specificato in parte motiva.

6) Nominare Responsabile Unico del Progetto il dott. Massimiliano Mondello, Segretario e Responsabile delle PP.OO. dell'Ente inquadrato nell'Area "Funzionari ed Elevata Qualificazione".

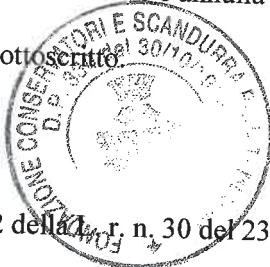
7) Disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Ente in adempimento di quanto previsto dall'art. 18 della L.R. n. 22 del 16.12.2008.

8) Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa per il bilancio di esercizio dell'Ente.

9) Dare atto che la presente delibera sostituisce e annulla la precedente n°22/2025.

Letto, confermato, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO
(Dott. Massimiliano Mondello)



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Arch. Gustavo Lampi)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L. n. 30 del 23/12/2000 e ss.mm.ii., si esprime parere:

"FAVOREVOLE" in ordine alla regolarità tecnica
e alla regolarità contabile della superiore delibera.

Messina, 20/01/2026



Il Segretario e Responsabile delle posizioni organizzative
Area amministrativa ed economico-finanziaria.
(Dott. Massimiliano Mondello)