

IPAB
Istituto Educativo Umberto I°
Via Canonico Barreca (ex Via Gela) n° 80
96100 SIRACUSA
Codice Fiscale n° 93003100893

Deliberazione commissariale n. 3 del 17.02.2022

OGGETTO: Approvazione del contratto di concessione in locazione dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell'IPAB Umberto I°, sito in Siracusa nella via Canonico Barreca n.80, stipulato in data 19.11.2021 tra la stessa IPAB e la "Spazio Sport Dilettantistico Società Cooperativa Sociale" di Siracusa a seguito accordo di matrice transattiva per il superamento del contenzioso insorto tra le parti a seguito dell'esclusione della ricorrente al TAR Sicilia- sez. CT dalla procedura negoziata per l'affidamento in locazione dello stesso complesso immobiliare della IPAB.

L'anno duemilaventidue il giorno 17 del mese di febbraio alle ore 12, nel Comune di Siracusa presso gli uffici amministrativi dell'IPAB Umberto I°, il Commissario straordinario Dott. Marco Fiorella, ha adottato la seguente deliberazione.

Il Commissario Straordinario

Visto il D.A. n.123/GAB. del 17/12/2020 con cui l'Assessore Reg.le della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro ha nominato il Dott. Marco Fiorella Commissario Straordinario dell'IPAB Umberto I° di Siracusa, che si è insediato nella funzione in data 19/02/2021 per la gestione ordinaria e straordinaria dell'Ente;

Visto il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni) e, in particolare, l'articolo 15;

Vista la Legge n.6972 del 17.07.1890 e successive modifiche ed integrazioni, contenente norme sulle Istituzioni pubbliche di Assistenza e Beneficenza (II.PP.A.B.), che trova applicazione in materia di Opere Pie nel territorio della Regione Siciliana;

Visto il Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924 recante il "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";

Visto l'art.1 dello Statuto dell'Ente che, in coerenza a quanto previsto dal R.D. del 5.02.1891 n.99 e ss.rnm.ii, identifica l'IPAB "Istituto Educativo Umberto I° di Siracusa" come Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza la quale, in forza dell'art.1 della legge 17.07.1890 n.6972, è dotata di personalità giuridica di diritto pubblico;

Visto il D.P.R. del 30 Agosto 1975, n.636, recante "Norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di Pubblica Beneficenza ed Opere Pie";

Vista la Legge del 27 luglio 1978 n. 392 recante la "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";

Visto il D.Lgs. del 18 Aprile 2016, n. 50, "Codice dei contratti pubblici";

Visto il costante orientamento della Corte dei Conti, che ha tratto dal quadro normativo vigente il principio di fruttuosità dei beni pubblici, di cui agli artt. 9, comma 3, L. n. 537/1993, e 32, c.8, L.724/1994, che impongono la determinazione e l'aggiornamento dei canoni dei beni dati in concessione a privati, sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato, al fine di incrementare le entrate patrimoniali dell'Amministrazione;

Che l'I.P.A.B. Istituto Umberto I° possiede un complesso immobiliare sito a Siracusa nella via Canonico Barreca n.80, costituito da un grande edificio a tre piani p.t. (p.t., 1° e 2°), oltre ad un piano cantinato ed una terrazza soprastante calpestabile; posto accanto a detta struttura vi è un piccolo capannone, di circa mq.200; vi è anche una chiesetta ed inoltre a sinistra del cancello d'entrata è posta l'ex casa del custode.

Considerato che per il perseguimento degli scopi sanciti dal proprio Statuto, possono essere utilizzate le risorse derivanti dalla valorizzazione e dallo sfruttamento del proprio patrimonio immobiliare, anche attraverso la locazione a terzi, secondo le modalità previste dalla Legislazione vigente;

Che l'Ente dovendo valorizzare il proprio complesso immobiliare - oggi derelitto e non utilizzato - ed al fine di rilanciare prospetticamente l'azione dell'IPAB Umberto I, ha inteso avviare una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un Operatore Economico che volesse condurre l'immobile, sviluppando peraltro un progetto socio - assistenziale o educativo compatibile con le previsioni statutarie dell'IPAB in parola.

Vista la Delibera Commissariale n.08 del 17/05/2021 con cui l'IPAB Umberto I di Siracusa, dovendo valorizzare il proprio complesso immobiliare - oggi derelitto e non utilizzato - ha adottato "l'Avviso pubblico per la concessione in locazione, attraverso procedura negoziata, dell'immobile di proprietà e sede istituzionale della stessa IPAB".

Visto il verbale n.2/prot n.64 del 17.08.2021 relativo alla seduta della commissione di gara (nominata come sopra riferito) del 4.08.2021, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Melilli dal 17/8/2021 al 1/9/2021 nonché sul sito istituzionale dell'IPAB Umberto I, con cui la stessa, in ragione di quanto esaminato e determinato nella sua prima riunione e degli esiti dell'esame dei degli ulteriori documenti pervenuti dal soccorso istruttorio correlativamente avviato, con il quadro motivazionale delineato nel predetto verbale, ai cui contenuti interamente si rimanda, ha ritenuto:

- la domanda di partecipazione presentata dall'O.E. "Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Sociale" non può essere accolta, e per l'effetto ha deciso di non ammettere la stessa alla successiva fase di gara;
- verificata la documentazione integrativa trasmessa e constatata la coerenza del progetto che si vuole attuare con le finalità statutarie dell'IPAB, di ammettere la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale", alla successiva fase di gara concernente la verifica dell'offerta economica presentata dal predetto O.E., il quale ha offerto un canone annuo di €. 72.000,00 (settantaduemila/oo),
- in ragione di tutto quanto finora esposto ed in riferimento alla "Concessione in locazione, attraverso procedura negoziata, dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell'IPAB Umberto I, di Siracusa, con sede nella via Canonico Barreca n.80, di dichiarare aggiudicataria la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale".

Visto il ricorso proposto dalla Società Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Soc. con sede in Siracusa presso il Tar per la Sicilia- sez. di Catania per l'annullamento, previa sospensione

cautelare, del provvedimento emesso dalla Commissione di gara, composta da dipendenti del Comune di Melilli –Settore nuove opere –LL.PP., prot. n.64 del 17.08.2021 con cui veniva motivatamente esclusa la predetta società dalla procedura per la concessione in locazione dei locali dell'IPAB in parola, siti nel Comune di Siracusa nella via Canonico Barreca n.80.

Vista la sentenza TAR di Catania – sez III n.3399/2021 che ha dichiarato la inammissibilità del ricorso n.1476/2021 proposto dalla Società Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Soc. con sede in Siracusa per l'annullamento del provvedimento emesso dalla Commissione di gara, composta da dipendenti del Comune di Melilli –Settore nuove opere –LL.PP., prot. n.64 del 17.08.2021 con cui veniva motivatamente esclusa la predetta società dalla procedura per la concessione in locazione dei locali dell'IPAB in parola.

Vista la Delibera Commissariale n.15 del 29.10.2021 con cui è stata approvata la procedura negoziata per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà dell'IPAB Umberto I di SR- avviata con l'avviso pubblico di cui alla delibera Commissariale n.08 del 17/05/2021 – ed è stato aggiudicato l'affidamento della conduzione del predetto immobile, con pagamento di un canone locativo annuo di €.72.000,00 (settantaduemila/oo), nello stato in cui si trova, alla cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale", *facendo comunque salvo eventuale atto di riesame.*

Vista la Delibera Commissariale n.16 del 19.11.2021 di approvazione del contratto di concessione in locazione dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell'IPAB Umberto I°, sito in Siracusa nella via Canonico Barreca n.80, stipulato in data 19.11.2021 tra la stessa IPAB e la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale" di Priolo a seguito procedura negoziata

Vista la nota commissariale del 16.12.2021, trasmessa a mezzo pec in pari data, con cui l'IPAB Umberto I° di Siracusa, dovendo dare attuazione alla deliberazione Commissariale n. 16 del 19.11.2021 ed al contratto di concessione in locazione dell'immobile di proprietà della stessa IPAB, stipulato in data 19.11.2021 con la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale" di Priolo, ha invitato la predetta Cooperativa aggiudicataria ad adempiere a tutte le obbligazioni contrattuali assunte, sia in termini pecuniari che di registrazione, non ancora ottemperate, avvertendo che (in ossequio alla disciplina contrattuale e nel superiore interesse pubblico) qualora la stessa non avesse onorato le obbligazioni assunte entro le ore 12,00 del 20.12.2021 (inviando peraltro copia del pagamento della cauzione e del rateo di canone dovuto e della registrazione del contratto) il rapporto contrattuale si sarebbe inteso immediatamente risolto per grave inadempimento, con contestuale revoca dell'aggiudicazione della locazione del compendio immobiliare di questa IPAB.

Considerato che alla data del 20.12.2021 la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale" di Priolo, non ha provveduto ad adempiere a nessuna delle obbligazioni contrattuali di cui si diceva, compresa quella del pagamento della cauzione, del rateo di canone dovuto e della registrazione dello stesso contratto, l'IPAB intende dichiarare immediatamente risolto il connesso rapporto contrattuale per grave inadempimento, con contestuale revoca dell'aggiudicazione della locazione del compendio immobiliare di che trattasi.

Vista la Delibera commissariale n.19 del 23.12.2021 con cui è stata dichiarata la decadenza della Cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale" di Priolo dall'aggiudicazione della procedura negoziata di cui alla delibera commissariale n.15 del 29.10.2021 e la correlata risoluzione del contratto in favore della stessa Cooperativa per la concessione in locazione dell'immobile di

proprietà e sede istituzionale della IPAB Umberto I di Siracusa, approvato con delibera commissariale n.16 del 19.11.2021.

Vista la comunicazione del 27/01/2022 (pervenuta all'IPAB con pec del 28.01.2022) con cui la Spazio Sport dilettantistico coop sociale a r.l. di Siracusa ha avanzato una proposta di composizione transattiva sul contenzioso esistente tra la predetta cooperativa e l'IPAB per la esclusione della Spazio Sport dalla procedura negoziata per la l'affidamento dei locali istituzionali dell'Opera Pia lite in corso , richiedendo la concessione in locazione dell'immobile di via Canonico Barreca 1-Siracusa ,per lo sviluppo di un progetto con finalità socio –assistenziali ed educative dal titolo “REACT”: Realizzazione di una Struttura di Accoglienza e assistenza multi Target.

Considerato che, stante la revoca in data 23.12.2021 dell'aggiudicazione del compendio immobiliare all'altro operatore economico “Officine Sociali Soc. Coop Sociali” per grave inadempimento contrattuale, permane in capo all'Opera Pia la necessità di valorizzare il proprio complesso immobiliare - oggi derelitto e non utilizzato – ed al fine di rilanciare prospetticamente l'azione della stessa IPAB Umberto ha inteso ponderare la proposta transattiva della Cooperativa Spazio Sport di cui si diceva, avviando una proficua interlocuzione amministrativa con quest'ultima nel superiore interesse pubblico.

Considerato che, in relazione alla predetta proposta-offerta progettuale ed economica di matrice transattiva pervenuta a mezzo pec del 28.1.2022 *dalla Società Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Soc. di Siracusa*, è seguita la risposta e condizioni formulate dall'IPAB (quali termini novativi non negoziabili dell'intesa) con nota n.4 dell'1.02.2022 (trasmessa poi all'interessato con pec in pari data) e la correlata accettazione espressa dal Legale Rappresentante della suddetta società cooperativa con nota pec del 3.02.2022, al fine di garantire una migliore utilizzazione e valorizzazione del compendio immobiliare dell'Opera Pia sito in Siracusa nella via Canonico Barreca n.80,

Considerato che le parti hanno ritenuto opportuno provvedere ad una definizione generale dei rapporti inter partes, e si sono successivamente incontrate in data 04/02/2022,11/02/2022 e 17/02/2022 per dettagliare e definire l'accordo transattivo addivenendo ad una proficua interlocuzione amministrativa e negoziale preordinata alla piena valorizzazione del cespite immobiliare dell'IPAB e risolvere definitivamente ogni controversia insorta .

Visto l'accordo di natura transattiva intervenuto tra l'IPAB Istituto Educativo Umberto I e lo Spazio Sport Dilettantistico Società Cooperativa Sociale in data 16.02.2022, con cui si è ritenuto opportuno provvedere ad una definizione generale dei rapporti inter partes, amministrativi e negoziali, preordinati alla piena valorizzazione del cespite immobiliare dell'IPAB affidando con successiva stipula di contratto di locazione a detta Cooperativa l'utilizzo del complesso immobiliare di via Canonico Barreca n.80 in Siracusa

Che il predetto accordo transattivo, con cui le parti interessate convengono all'unisono di transigere qualsiasi lite stragiudiziale e giudiziale tra le medesime inerente il contenzioso sopradetto, è vincolante e va a beneficio di ciascuna delle predette parti, sebbene è collegato e subordinato espressamente alla realizzazione del progetto con finalità socio –assistenziali ed educative dal titolo “REACT” (per la realizzazione di una Struttura di Accoglienza e assistenza multi Target) ed all'adempimento dell'obbligazione contrattuale scaturente dal successivo contratto di locazione che esse andranno a sottoscrivere entro la data del 17.2.2022.

Visto il contratto di locazione commerciale, stipulato in data 17.02.2022, in conseguenza del predetto accordo di matrice transattiva per il superamento del contenzioso insorto tra le parti a seguito dell'esclusione della ricorrente al TAR Sicilia- sez. CT dalla procedura negoziata sopra riferita, con durata di anni nove (rinnovabili per altrettanto periodo) e con decorrenza dalla data di stipula, tra l'IPAB Umberto I di Siracusa e la "Spazio Sport Dilettantistico Società Cooperativa Sociale, con sede legale in Siracusa alla Via Malfitano n. 14, C.F./P.I.: 01227200894" per l'affidamento in conduzione dei locali di proprietà e sede istituzionale della stessa IPAB, dietro pagamento di un canone annuo di €. 72.000,00 (settantaduemila/oo).

Ritenuto di dovere procedere all'approvazione dell'atto di accordo di natura transattiva tra le parti firmatarie intervenuto in data e del correlato contratto di locazione stipulato come sopra descritto.

DELIBERA

Per le motivazioni meglio espresse in premessa e che qui s'intendono integralmente riportate e trascritte:

Approvare l'accordo di natura transattiva intervenuto in data 16.02.2022 tra l'IPAB Istituto Educativo Umberto I e lo Spazio Sport Dilettantistico Società Cooperativa Sociale che fa parte integrante della presente deliberazione), con cui si è ritenuto opportuno provvedere ad una definizione generale dei rapporti inter partes, amministrativi e negoziali, preordinati alla piena valorizzazione del cespite immobiliare dell'IPAB attraverso la realizzazione del progetto con finalità socio –assistenziali ed educative dal titolo "REACT" (Realizzazione di una Struttura di Accoglienza e assistenza multi Target), affidando alla successiva stipula di apposito contratto di locazione a detta Cooperativa la regolamentazione delle condizioni di utilizzo del complesso immobiliare di via Canonico Barreca n.80 in Siracusa.

Approvare il contratto di locazione commerciale (che fa parte integrante della presente deliberazione) stipulato in data 17.02.2022 tra l'IPAB Umberto I di Siracusa e la "Spazio Sport Dilettantistico Società Cooperativa Sociale, con sede legale in Siracusa alla Via Malfitano n. 14, C.F./P.I.: 01227200894" per l'affidamento in conduzione dei locali di proprietà e sede istituzionale della stessa IPAB (siti in Siracusa, nella via Canonico Barreca n.8°), dietro pagamento di un canone annuo di €.72.000,00 (settantaduemila/oo). Il predetto contratto, a seguito accordo di matrice transattiva per il superamento del contenzioso insorto tra le parti a seguito dell'esclusione della ricorrente al TAR Sicilia- sez. CT dalla procedura negoziata di cui si diceva, avrà una durata di anni nove (rinnovabili per altrettanto periodo) e decorre dal giorno della stipula.

Pubblicare l'odierna deliberazione sul sito istituzionale dell'Ipab Umberto I° di Siracusa e, parimenti, su quello istituzionale del Comune di Melilli, dove l'Opera Pia è domiciliata ai fini della presente procedura di gara.

Il Segretario Economo

Enza Marchica



Il Commissario Straordinario

Marco Fiorella



SCRITTURA PRIVATA DI TRANSAZIONE

L'anno 2022 il giorno 16 del mese di Febbraio presso la Residenza Municipale di Melilli, le parti:

IPAB Istituto Educativo Umberto I, in persona del legale rappresentante pro tempore Commissario Straordinario Dott. Marco FIORELLA, con sede in Siracusa alla Via Canonico Barreca n. 80, C.F.: 93003100893, rappresentata dall'Avv. Daniel AMATO, del foro di Siracusa, quale procuratore

E

Spazio Sport Dilettantistico Società Cooperativa Sociale, con sede in Siracusa alla Via Malfitano n. 14, C.F./P.I.: 01227200894, in persona del legale rappresentante Sig. Giuseppe Frasca, C.F.: FRSGPP63T29F065Q, nato a Mazzarino (CL) il 29/12/1963, presente personalmente unitamente al consulente di parte Dott. Amleto TRIGILIO;

Premesso che

-Con Delibera commissariale n. 8 del 17/05/2021, è stato indetto un avviso pubblico per la concessione in locazione, attraverso procedura negoziata, dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell' istituto Umberto I, con sede in Siracusa nella via Canonico Barreca n. 80;

-con il verbale n.2/prot n.64 del 17.08.2021 relativo alla seduta della commissione di gara (nominata come sopra riferito) del 4.08.2021, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Melilli dal 17/8/2021 al 1/9/2021 nonché sul sito istituzionale dell'IPAB Umberto I, con cui la stessa, in ragione di quanto esaminato e determinato nella sua prima riunione e degli esiti dell'esame dei degli ulteriori documenti pervenuti dal soccorso istruttorio correlativamente avviato, con il quadro motivazionale delineato nel predetto verbale, ai cui contenuti interamente si rimanda, ha ritenuto:

- la domanda di partecipazione presentata dall'O.E. "Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Sociale" non può essere accolta, e per l'effetto ha deciso di non ammettere la stessa alla successiva fase di gara;
 - verificata la documentazione integrativa trasmessa e constatata la coerenza del progetto che si vuole attuare con le finalità statutarie dell'IPAB, di ammettere la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale", alla successiva fase di gara concernente la verifica dell'offerta economica presentata dal predetto O.E., il quale ha offerto un canone annuo di €. 72.000,00 (settantaduemila/oo),
 - in ragione di tutto quanto finora esposto ed in riferimento alla "Concessione in locazione, attraverso procedura negoziata, dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell'IPAB Umberto I, di Siracusa, con sede nella via Canonico Barreca n.80, di dichiarare aggiudicataria la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale".
- con il ricorso proposto dalla Società Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Soc. con sede in Siracusa presso il Tar per la Sicilia- sez. di Catania per l'annullamento, previa sospensione cautelare, del provvedimento emesso dalla Commissione di gara, composta da dipendenti del Comune di Melilli -Settore nuove opere -LL.PP.,. prot. n.64 del 17.08.2021 con cui veniva motivatamente esclusa la predetta società dalla procedura per la concessione in locazione dei locali dell'IPAB in parola, siti nel Comune di Siracusa nella via Canonico Barreca n.80.



- con la sentenza TAR di Catania – sez III n.3399/2021 che ha dichiarato la inammissibilità del ricorso n.1476/2021 proposto dalla Società Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Soc. con sede in Siracusa per l'annullamento del provvedimento emesso dalla Commissione di gara, composta da dipendenti del Comune di Melilli –Settore nuove opere – LL.PP., prot. n.64 del 17.08.2021 con cui veniva motivatamente esclusa la predetta società dalla procedura per la concessione in locazione dei locali dell'IPAB in parola.
- con la Delibera Commissariale n.15 del 29.10.2021 è stata poi approvata la procedura negoziata per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà dell'IPAB Umberto I di SR- avviata con l'avviso pubblico di cui alla delibera Commissariale n.08 del 17/05/2021 – ed è stato aggiudicato l'affidamento della conduzione del predetto immobile, con pagamento di un canone locativo annuo di €.72.000,00 (settantaduemila/oo), nello stato in cui si trova, alla cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale.
- con la Delibera Commissariale n.16 del 19.11.2021 è stato approvato il contratto di concessione in locazione dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell'IPAB Umberto I°, sito in Siracusa nella via Canonico Barreca n.80, stipulato in data 19.11.2021 tra la stessa IPAB e la cooperativa *"Officine Sociali Soc. Coop. Sociale" di Priolo a seguito procedura negoziata.*
- con delibera commissariale n.19 del 23/12/2021 è stata dichiarata decaduta l'aggiudicazione della procedura negoziata di cui alla delibera n.15 del 29/10/2021 e risolto, per grave inadempimento, il contratto stipulato in data 19/11/2021 nei confronti della aggiudicataria, Officine sociali Coop. Sociale.
- con comunicazione del 27/01/2022 la Spazio Sport dilettantisco coop sociale a r.l. ha rivolto all'IPAB Umberto I° una proposta di composizione transattiva della lite tra esse in corso , richiedendo la concessione in locazione dell'immobile di via Canonico Barreca 1- Siracusa, per lo sviluppo di un progetto con finalità socio –assistenziali ed educative dal titolo **“REACT”** (Realizzazione di una Struttura di Accoglienza e assistenza multi Target).

Tutto ciò premesso:

Considerato che, stante la revoca in data 23.12.2021 dell'aggiudicazione del compendio immobiliare all'altro operatore economico “Officine Sociali Soc. Coop Sociali” per grave inadempimento contrattuale, permane in capo all'Opera Pia la necessità di valorizzare il proprio complesso immobiliare - oggi derelitto e non utilizzato – ed al fine di rilanciare prospetticamente l'azione della stessa IPAB Umberto ha inteso ponderare la proposta transattiva della Cooperativa Spazio Sport di cui si diceva, avviando una proficua interlocuzione amministrativa con quest'ultima nel superiore interesse pubblico.

Considerato che, in relazione alla proposta-offerta progettuale ed economica di matrice transattiva pervenuta a mezzo pec del 28.1.2022 *dalla Società Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Soc. di Siracusa*, è poi seguita la risposta e condizioni formulate dall'IPAB (quali termini novativi non negoziabili dell'intesa) con nota n.4 dell'1.02.2022 (trasmessa poi all'interessato con pec in pari data) e la correlata accettazione espressa dal Legale Rappresentante della suddetta società cooperativa con nota pec del 3.02.2022, al fine di garantire una migliore utilizzazione e

valorizzazione del compendio immobiliare dell'Opera Pia sito in Siracusa nella via Canonico Barreca n.80,

Considerato che le parti hanno ritenuto opportuno provvedere ad una definizione generale dei rapporti inter partes, e si sono successivamente incontrate in data 04/02/2022, 11/02/2022 e 17/02/2022 per dettagliare e definire l'accordo transattivo addivenendo ad una proficua interlocuzione amministrativa e negoziale preordinata alla piena valorizzazione del cespite immobiliare dell'IPAB e per risolvere definitivamente ogni controversia insorta tra le medesime.

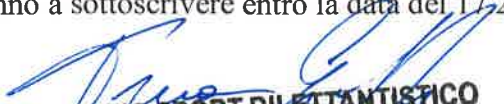
Ritenuto opportuno provvedere ad una definizione generale dei rapporti inter partes;

Le parti convengono all'unisono di transigere qualsiasi lite stragiudiziale e giudiziale inerente il procedimento in oggetto, con tacitazione delle rispettive pretese.

L'accordo transattivo di cui alla presente scrittura è vincolante e va a beneficio di ciascuna delle parti, sebbene è collegato e subordinato espressamente:

1. alla realizzazione del progetto con finalità socio –assistenziali ed educative dal titolo "REACT" (per la realizzazione di una Struttura di Accoglienza e assistenza multi Target) – ed a tal fine la Cooperativa Spazio Sport Dilettantistico allega al presente accordo copia del progetto REACT e i correlati elaborati grafici concernenti la rifunionalizzazione dei locali dell'Opera Pia –;
2. all'adempimento dell'obbligazione contrattuale scaturente dal successivo contratto di locazione che le odierne parti andranno a sottoscrivere entro la data del 17-2.2022.

F.L.C.S. in data e luogo di cui sopra =====



SPAZIO SPORT DILETTANTISTICO
SOC. COOP. SOCIALE
Sede Legale: Via Maritano, 14
96100 SIRACUSA
P.IVA: 01227200894

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE
(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

1) Contraenti: L'Opera Pia Istituto Umberto I° con sede in Siracusa, nella via Canonico Barreca n.80, codice fiscale n.93003100893 in persona del Commissario Straordinario Avv. Marco Fiorella, nato a Palermo il 25.02.1967, nella qualità di legale rappresentante dell'Ente (locatore)

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla Persona Giuridica **Spazio Sport Dilettantistico Società Cooperativa Sociale**, con sede in Siracusa alla Via Malfitano n. 14, C.F./P.I.: 01227200894, in persona del legale rappresentante Sig. Giuseppe Frasca, C.F.: FRSGPP63T29F065Q, nato a Mazzarino (CL) il 29/12/1963, (conduttore), domiciliato ai fini del presente contratto nei locali, secondo quanto indicato al successivo art.13.

2) Oggetto della locazione: Il complesso immobiliare, sito nel Comune di Siracusa nella via Canonico Barreca (ex via Gela) n.80, e censito al C.U. di Siracusa al foglio 27, come da planimetria allegata all'avviso pubblico ex delibera commissariale n.8/2021:

- partt. 276-319-320-321-323, cat.B/1 (collegi e convitti, educandati; ricoveri: orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari e caserme), consistenza mq. 14.688,00, rendita €. 12.137,14, piani T- 1°-2°;
- part.322, cat.A/3 (alloggio ex custode), della superficie di mq.88, rendita €. 426,08, piano T.
- part.483, cat.D/1 (opificio), della superficie di mq.200, adibito a sala riunioni/teatro, rendita €.82,63, piano T.

3) Durata: La durata della locazione a convenuta ed accettata in anni nove e più precisamente

Dal 16.3.2022 al 16.3.2031. La locazione avrà la durata di anni 9 (Nove), nel rispetto della normativa vigente e si intende rinnovata automaticamente per altri 9 (Nove), salvo preventiva disdetta da manifestarsi a mezzo raccomandata a/r, entro 6 mesi dalla naturale scadenza contrattuale. Qualora dalla data di stipula del presente contratto siano trascorsi oltre dodici mesi dall'effettivo inizio dell'attività il locatore dà la facoltà di estendere di anni 1 (Uno) il rinnovo della locazione.

4) Corrispettivo: Il conduttore dichiara che ha piena cognizione che l'importo del canone annuo posto a seguito procedura negoziata aggiudicata con deliberazione commissariale n. 08 del 17/05/202 è pari ad €. 72.000,00 (euro settantaduemila /00), stabilito secondo la media dei valori di locazione fissati nel sito Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, tenuto conto della ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare di che trattasi.

L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto risultante alla data di consegna dello stesso, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori e pertinenze, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Sono ad esclusivo carico del conduttore la realizzazione dei lavori di ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare, qualora necessarie ai fini dell'attività che verrà insediata, le opere di manutenzione ordinaria e



straordinaria, le utenze, oltre alle opere di adeguamento e normazioni degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario, etc.).

Il conduttore ha, altresì, l'onere di richiedere agli organi competenti il rilascio delle connesse autorizzazioni, nulla osta, cambi di destinazione d'uso se necessario, sollevando la proprietà da qualsiasi onere e/o responsabilità.

Il Locatore autorizza il conduttore a potere usufruire delle agevolazioni legate al decreto -legge rilancio del 19/05/2020, Sisma bonus ed Ecobonus, ed eventuali ulteriori finanziamenti previsti per la realizzazione del progetto REACT che si allega al presente contratto.

Il conduttore è espressamente responsabile, sin dalla stipula del presente contratto, della vigilanza e custodia del compendio immobiliare, manlevando da qualsiasi responsabilità od incombenza parte locatrice.

Le parti convengono che, ai sensi, il canone annuo, così come determinato, dell'art.32 della legge 392/1978 sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%, con la conseguenza che l'Opera Pia Istituto Umberto I° di Siracusa è esonerata dal formulare specifica richiesta ogni anno.

Il canone annuo della locazione, sulla scorta dei precedenti capoversi, viene convenuto ed accettato che sarà da pagarsi in rate mensili da versarsi entro il 20° (Ventesimo) giorno non festivo di ogni mese.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese o eccezioni del conduttore di qualsiasi specie o natura.

Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di due (2) rata del canone di locazione costituirà motivo per la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1455 Codice Civile a danno e spese del conduttore stesso, previa costituzione in mora.

Per ogni giorno di ritardo, successivo al 20°(Ventesimo) giorno non festivo di ogni mese in scadenza, sarà dovuto all'Opera Pia, il pagamento degli interessi al tasso legale a partire del 20°(Ventesimo) giorno del mese di riferimento.

Le parti concordano di regolare l'assetto economico contrattuale nel rispetto pedissequo delle seguenti condizioni, tutte conosciute e accettate:

- 1. Locazione in concessione dell'immobile sito in Siracusa alla via Canonico Barreca n. 80, mediante corresponsione di canone annuo di 72.000,00 Euro per la realizzazione del progetto "REACT", da pagarsi entro il 20 (Venti) di ogni mese;*
- 2. La locazione ha durata di nove anni (9) e si rinnoverà automaticamente per ulteriori nove (9) ;*
- 3. Esenzione/moratoria del pagamento del primo anno di locazione, 12 Mesi dal 16/03/2022 al 16/02/2023, in ragione della natura consistente degli interventi di manutenzione immobiliare da effettuare;*



4. Corresponsione da parte del conduttore della somma di Euro 24.000 a titolo di acconto di 4 mensilità per l'anno 2023, da versarsi: per Euro 14.000 (Quattordicimila/00) con assegno n. 0031665360 tratto su BCE PACHINO rilasciato all'atto della stipula del presente contratto da versarsi entro e non oltre il 16/03/2022, data massima di registrazione e data di decorrenza del presente contratto; Euro 10.000 (diecimila/00), da versarsi mediante bonifico entro 30 gg. dalla decorrenza dello stesso (16/04/22).

5. Corresponsione del canone 2023 residuo pari a 5,5 mensilità, Euro 33.000 (trentatremila /00), in rate mensili di Euro 2062,50 (Duemilasessantadue/50) a far data da Settembre 2022 e fino al mese di Dicembre 2023;

6. Corresponsione dell'interezza del canone di locazione pattuito pari a Euro 72.000 annui da Gennaio 2024 a seguire;

7. Di garantire la domiciliazione legale e la disponibilità di due vani presso l'unità immobiliare di via Canonico Barreca n.80, in favore dell'IPAB.

8. Il conduttore è obbligato a produrre **polizza fideiussoria** a garanzia di due (2) mensilità di cauzione entro e non oltre 30 giorni dalla data di decorrenza del presente contratto.

5) Destinazione del locale e subaffitto: Il locale si concede in locazione con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, a soggetti diversi dal conduttore, pena la decadenza del presente contratto di locazione.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'intero complesso immobiliare verrà utilizzato per attività rientrante tra quelle statutarie dell'IPAB, la quale comporta contatti diretti con il pubblico, così come previsto dal progetto "REACT" che qui si allega e si sottoscrive.

L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto risultante alla data di consegna dello stesso, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori e pertinenze, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Sono ad esclusivo carico del conduttore la realizzazione dei lavori di ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare, necessarie ai fini dell'attività che verrà insediata, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, le utenze, oltre alle opere di adeguamento e normazioni degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario, etc.).

Il conduttore ha, altresì, l'onere di richiedere agli organi competenti il rilascio delle connesse autorizzazioni e nulla osta. Il conduttore, nel caso di eventuali cambi di destinazione d'uso, ha obbligo di effettuare comunicazione al locatore per conoscenza e presa d'atto, sollevando la proprietà da qualsiasi onere e/o responsabilità.

Il Locatore autorizza il conduttore a potere usufruire delle agevolazioni legate al decreto -legge rilancio del 19/05/2020, Sisma bonus ed Ecobonus, ed eventuali ulteriori finanziamenti previsti per la realizzazione del progetto REACT che si allega al presente contratto.

Tutte le eventuali variazioni apportate dal conduttore all'interno dell'immobile locato, laddove necessario, dovranno essere oggetto di denuncia di variazione catastale a cura e spese del conduttore. Sono a carico del conduttore, tutte le riparazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria per i motivi specificati e convenuti al precedente art. 4 del presente contratto.

6) Esonero dalla responsabilità: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi.

7) Polizze assicurative: Il conduttore si obbliga a stipulare, restando il relativo premio a proprio carico, un contratto di assicurazione per i danni che l'immobile locato potrà subire in dipendenza di incendi o in conseguenza di distruzione o danneggiamenti anche parziali dovuti ad altre cause, avente un massimale di €.500.000,00. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante il locale concesso in locazione per un massimale minimo di Euro 1.000.000,00.

8) Interruzione dei servizi: Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

9) Oneri accessori: Le forniture dei servizi pubblici quali ENEL, gas, acqua, ritiro immondizie ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

10) Arbitrato: L'interpretazione e la risoluzione di qualsiasi controversia contrattuale è da intendersi secondo i canoni di lealtà e buona fede ed è rimessa ad un Collegio Arbitrale, composto da tre componenti (uno nominato dall'Opera Pia, uno dal conduttore e il Presidente dal Presidente del Tribunale di Siracusa). Le spese dell'arbitrato saranno a totale carico di parte soccombente. Resta ferma la possibilità di ricorrere al Tribunale Ordinario di Siracusa in via cautelare o per l'emissione di ingiunzioni di pagamento e/o obblighi di fare, non fare e di rilascio.

11) Accesso: Il conduttore, previa comunicazione, deve consentire l'accesso al complesso immobiliare al locatore, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

12) Risoluzione del contratto: Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste nel presente contratto; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto, oppure adibisca (il complesso immobiliare



all'esercizio di attività contrastante con le finalità statutarie dell'IPAB o con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato;

13) Imposte: *Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del conduttore . Tutte le altre spese che abbiano comunque origine dal presente contratto sono a carico della cooperativa conduttrice, la quale è tenuta ad assolvere entro i termini di legge l'imposta di registro.*

14) Disposizioni finali: *A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso la Sua residenza o presso la pec iscritta nel Registro delle Imprese.*

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n.675/1996) e ss,mm,ii .

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n.392/1978 e n,431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

MELILLI , li 17/02/2022

IL LOCATORE
(Commissario straordinario dell'IPAB)



IL CONDUTTORE
SPAZIO SPORT DILETTANTISTICO
SOC. COOP. SOCIALE
Sede Legale: Via Malfitano, 14
96100 SIRACUSA
P.IVA: 01227200894

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del c.c. il locatore ed il conduttore accettano il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14.

IL LOCATORE
(Commissario straordinario dell'IPAB)



IL CONDUTTORE
SPAZIO SPORT DILETTANTISTICO
SOC. COOP. SOCIALE
Sede Legale: Via Malfitano, 14
96100 SIRACUSA
P.IVA: 01227200894

ABI 8713-0
CAB 84770-7

8713/84770/0018000-13



Pachino

Banca di Credito Cooperativo di Pachino (Siracusa)
Fondata il 12 gennaio 1900 - Società Cooperativa
Iscr. al R.D. degli Enti Creditizi
Iscr. al R.D. delle Società Cooperative a Mutualità Previdente al n. A120006
Adesione al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo
Banca aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccria
Sede: 96018 PACHINO (Siracusa) - Via Unità, 5/7

Filiale di ROSOLINI
Via Ronchi (Angolo Corso Savoia)

A vista pagato per questo assegno bancario **NON TRASFERIBILE**



euro

QUATTRO MILECINI LA / 00

a

ISTITUTO EDUCATIVO UMBERTO I

0031665360-12

418800

c/c n. 1

SPAZIO SPORT DILETTANTISTICO
SOC. COOP. SOCIALE
Sede Legale: Via Mamiano, 14
96100 SIRACUSA
P IVA: 01227200894

0031665360-12 8713847701

“REACT”

REALIZZARE UN CENTRO DI ACCOGLIENZA ED ASSISTENZA MULTI-TARGET

PREMESSA

Alcune grandi emergenze attraversano le società europee e rappresentano enormi sfide economiche, culturali e sociali.

Si stima che entro il 2025 oltre il 20% degli europei avrà 65 anni o più e aumenterà rapidamente il numero degli ultraottantenni. I sistemi sanitari dovranno adattarsi alle nuove esigenze per poter fornire un'assistenza adeguata, garantendo, nel contempo, la sostenibilità finanziaria. Non è possibile affrontare la problematica dell'invecchiamento rimanendo nello stretto ambito socio-assistenziale, separandolo da quello propriamente sanitario; infatti, per l'anziano la salute è strettamente correlata al grado di autonomia funzionale, al cui miglioramento devono tendere gli interventi finalizzati alla prevenzione, al recupero e alla cura della non autosufficienza.

Altra grande emergenza Europea è rappresentata dal fenomeno migratorio, fenomeno vasto e complesso che vede l'Italia e la Sicilia, in prima linea, a fronteggiare il flusso crescente di migranti all'interno dei quali aumenta notevolmente la quota di minori stranieri non accompagnati che devono essere accolti nelle strutture di prima e seconda accoglienza.

L'impatto dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 sulle strutture di accoglienza ha, per altro, posto all'attenzione dei decisori politici il tema della fragilità dei sistemi di assistenza socio-sanitaria tradizionali. E' quindi evidente l'urgenza di attivare servizi di assistenza che tengano debito conto delle lezioni apprese nella difficile gestione della pandemia.

Il presente progetto intende intervenire nell'attuale quadro emergenziale che, con le debite proporzioni, investe anche la realtà locale, proponendo la valorizzazione di un sito fortemente compromesso a causa dei ripetuti atti di vandalismo, per realizzare una struttura di accoglienza multifunzionale e multi-target, organizzata per potere essere espressione dell'integrazione tra le linee di politica socio-assistenziale e quelle di politica socio-sanitaria, viste alla luce anche dell'esperienza pandemica,.

La nostra idea progettuale, in linea con gli obiettivi dell'avviso emanato da codesta IPAB Istituto Umberto 1° di Siracusa e con le finalità istituzionali che la stessa persegue, vuole restituire al territorio e alla sua fruizione un patrimonio immobiliare ma anche struttura di accoglienza che sappia rispondere ai bisogni di assistenza di alcune fasce deboli della popolazione.

A) STRUTTURA DI ACCOGLIENZA E SERVIZI PER ANZIANI

La tutela e promozione della qualità della vita degli anziani si sviluppa attraverso:

- ⇒ La promozione, con opportune iniziative, di un'educazione per invecchiare bene; La prevenzione della perdita dell'autonomia e dell'autosufficienza attraverso servizi sociali e sanitari sempre più aderenti ai fabbisogni reali in continua evoluzione;

⇒ La cura e l'assistenza degli anziani non più autosufficienti, riconoscendo e valorizzando le situazioni di autonomia residua, allo scopo di ostacolare e rallentare gli inevitabili processi di perdita.

La scelta di predisporre un progetto integrato rivolto alla tutela della fascia anziana della popolazione, muove dalla necessità di garantire continuità agli interventi assistenziali, tenendo conto che il processo dell'invecchiamento è un "continuum" che si sviluppa nel tempo e nello spazio, e che occorre una flessibilità e la giusta concretezza nella capacità di ogni servizio e del sistema nel suo insieme, di cogliere le esigenze relative alla problematica degli anziani e di progettare gli interventi sulla base delle necessità reali riscontrate.

Si intende qui fare riferimento alla crescita demografica, determinata sia dall'aumento della vita media che dalla contrazione delle nascite e quindi la riduzione della popolazione giovanile; alla prevalenza delle donne-anziane, rispetto agli uomini-anziani; alla problematica della non autosufficienza e in particolare alla grande incidenza su tale condizione della demenza senile; alla modificazione della famiglia e all'estendersi delle famiglie costituite da una sola persona; alle problematiche derivanti dall'organizzazione del lavoro che impone il pensionamento obbligatorio; allo sviluppo delle città che facilita l'emarginazione sociale.

E' emersa, di recente, l'esigenza di affrontare *il tema anziani* con modalità nuove delle quali si dovrà tenere conto sia nell'analisi delle condizioni di bisogno sia nell'organizzazione degli interventi.

Tali modalità presuppongono che: l'anziano vada sempre considerato nel suo ambiente di appartenenza, in primo luogo nella sua famiglia, ma anche nella sua comunità, composta di amici e di vicini, di ambiente, di cultura e di tradizioni locali ecc.; la famiglia vada riconosciuta, valorizzata e sostenuta come una delle principali risorse ai fini della promozione e della tutela della salute, e non vada lasciata a se stessa a gestire il proprio carico assistenziale; essa deve infatti essere inserita nel programma di assistenza con un ruolo strategico importante soprattutto per garantire quella continuità dell'assistenza stessa che rende possibile agli anziani una vita a domicilio soddisfacente.

Possono esistere situazioni particolari dove la famiglia (assente o carente) è sostituita o integrata da persone che svolgono le stesse funzioni, senza possedere lo status specifico di parente o familiare; i servizi ai quali fare riferimento nell'organizzazione degli interventi sono in questi anni cresciuti e nel medesimo tempo si sono differenziati; essi costituiscono un sistema, che peraltro varia, sia per quantità che per qualità, a seconda delle peculiarità del territorio di riferimento.

In sintesi l'idea progettuale è quella di sviluppare e realizzare nel Comune di Siracusa nell'area distrettuale di riferimento un nuovo polo territoriale di assistenza socio-sanitaria e socio-assistenziale rivolta ai soggetti fragili (primi fra tutti gli anziani), ma non solo.

Nel rispetto delle scelte di programmazione socio-sanitaria finora operate dalla Regione, la Scrivente ha ritenuto d'individuare un proprio obiettivo strategico finalizzato al lancio, sul fronte socio-assistenziale e socio-sanitario cittadino, di una Struttura territoriale polivalente (residenziale, centro diurno e di respiro), attraverso **la rifunzionalizzazione dei locali sede dell'IPAB Umberto 1°, siti in Siracusa, nella via Canonico Barreca n.80.** per utilizzarne a pieno tutte le sue potenzialità (rendendo il tutto più funzionale e più adeguato alle nuove tecnologie ed alle esigenze dei pazienti e del personale da impiegare), pensando ad un modo di armonizzare ed uniformare le nuove linee di attività da svolgere, ai temi Piano Sanitario del 2011-2013 e del vigente piano Socio-Sanitario della Regione Sicilia di cui al Decreto Interassessoriale del 31/07/2017.

La nostra proposta è basata sulla massima razionalizzazione delle funzioni assistenziali identificate su spazi adeguati e sul comfort, con l'intento peraltro di realizzare a Siracusa un Centro polifunzionale che possa rispondere ad un bisogno di salute ampio e complesso, in particolare nelle fasce a rischio e soggetti fragili, tra cui coppie, famiglie, minori, anziani, persone con disabilità psichica.

La ricetta proposta è, come si diceva, quella di realizzare in un'unica struttura più sistemi di attività socio-sanitaria, con un modello assistenziale che assicuri, anche attraverso una collaborazione sinergica ed integrata col sistema sanitario pubblico, un potenziamento della rete dei servizi territoriali del Servizio sanitario locale.

La mission aziendale, in pratica, sarà quella di perseguire il raggiungimento di un consono standard qualitativo di prestazioni socio-sanitarie da erogare in favore della popolazione, non rinunciando però ad eventuali margini di maggiore crescita funzionale in termini di mobilità attiva, potendo rappresentare un polo assistenziale che attrae pazienti anche da altri Comuni della Provincia di riferimento.

La scelta operativa dovrebbe concretizzarsi inizialmente nella attivazione di almeno 3 strutture:

- ⇒ **A)** una casa di riposo con capacità recettiva di max 60 p.l. per la lungo degenza e assistenza di anziani;
- ⇒ **B)** un centro diurno per anziani con laboratorio per Malati d'Alzheimer (centro respire care):
- ⇒ **C)** Un centro di accoglienza e assistenza per minori stranieri non accompagnati con le caratteristiche e le finalità sintetizzate di seguito, che sarà realizzato tenendo completamente autonomo dalla residenza anziani e dal centro diurno mediante percorsi di accesso e di fruizione, opportunamente separati

Il progetto di ri-funzionalizzazione della struttura, sarà allineato ai più elevati standard definiti dalle normative nazionali e regionali in materia di accoglienza e assistenza socio-sanitaria, ed è pensato in una prospettiva evolutiva che prefigura quella flessibilità di utilizzo in grado di assicurare l'adattamento ai processi di adeguamento normativi e ai fabbisogni emergenti da una realtà sociale e dei servizi socio-assistenziali, in rapido mutamento.

A1) Casa di Riposo di lungo degenza e assistenza:

L'azione di governo regionale delineata dalla L.R. 14.04.2009 n.5 - *norme per il riordino del Servizio sanitario regionale (SSR)*- e dal il Piano della Salute della Regione Sicilia/triennio 2011-2013, ha posto come prioritaria linea di intervento il progressivo spostamento dell'offerta sanitaria dall'ospedale al territorio al fine di un più corretto ed efficace bilanciamento delle prestazioni in funzione dei fabbisogni.

Il dover conseguire tali obiettivi ha posto la Regione Siciliana nelle condizioni di intervenire sui meccanismi che finora hanno esercitato un impatto determinante sulla spesa sanitaria, attraverso la corretta allocazione delle risorse destinate alle diverse forme di assistenza così avviando, opportunamente, la modificazione anche del sistema di offerta sanitaria secondo le seguenti linee di priorità: analisi del processo assistenziale e dei corrispondenti fabbisogni quale base per la riprogettazione dell'offerta improntata alla razionalità, all'efficacia, all'efficienza e all'economicità; spostamento graduale delle risorse economiche attualmente utilizzate dall'assistenza ospedaliera per acuti verso diverse tipologie di assistenza sanitaria territoriale più appropriate e meno costose, con particolare riferimento al potenziamento dell'attività di prevenzione, all'implementazione dell'attività domiciliare nella forma integrata e di riabilitazione sia ospedaliera che territoriale, dell'assistenza residenziale per

lungodegenti.

Con il D.A. Salute del 24.10.2010 la Regione Siciliana, coevemente a quanto previsto dalla LR. n.5/2009 e dal vigente Piano Regionale della Salute 2011-2013, nell'ambito degli indirizzi per la riorganizzazione ed il potenziamento della rete regionale per i soggetti fragili Anziani/Non Autosufficienza, ha previsto che le necessità di assistenza protetta rappresentate da soggetti già in carico alla Residenza Sanitaria Assistita (RSA) per 12 mesi dovranno essere soddisfatte in forma di lungo assistenza all'interno di strutture socio sanitarie da attivarsi sul territorio regionale secondo modalità che saranno oggetto di specifica normazione da parte della Regione, con cui verranno anche definite le modalità di compartecipazione alla spesa, coerentemente alle indicazioni di cui al DPCM 14 gennaio 2001.

Con il Decreto interassessoriale Salute-Famiglia del 13.01.2012 è stata fornita una regolamentazione delle forme di lungo assistenza per persone fragili con patologie cronico-degenerative, con riguardo alla popolazione ultrasessantacinquenne, stabilendo che, nelle more di una riforma organica del settore, le strutture residenziali già iscritte all'albo regionale previsto dall'art. 26 della legge regionale 9 maggio 1986, n. 22, per la tipologia "casa di riposo", possano fare richiesta all'Assessorato della salute di riconoscimento dell'accREDITAMENTO transitorio per l'erogazione delle prestazioni nelle suddette forme assistenziali, condizionando l'accesso a tali strutture residenziali e semiresidenziali alla valutazione multidimensionale con gli strumenti già in uso nella Regione (c.d. SVAMA o SVAM-DI) secondo specifiche necessità.

Con il D.A. del 23 aprile 2014 sul tema *"Programma Operativo di consolidamento e sviluppo 2013-2015 il Programma Operativo 2010-2012 per la prosecuzione del piano di contenimento e riqualificazione del sistema sanitario regionale 2007-2009, richiesta ai sensi dell'art.11 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122"*, è stata, tra l'altro, prevista la definizione dello strumento di programmazione per le forme di lungo assistenza e di mantenimento, anche di tipo riabilitativo, erogate a pazienti non autosufficienti con bassa necessità di tutela sanitaria per le prestazioni riconducibili a quelle di cui al codice attività R3 del Mattone 12.

Per tale scopo è necessario che la Regione debba individuare il modello organizzativo per assicurare l'assidua conduzione dell'attività di confronto tra i due attuali sistemi Sanitario e Sociale a garanzia della corretta applicazione dei LEA sull'area socio-sanitaria (DPCM 12/01/2017), a partire dalla relativa programmazione di sistema.

In virtù delle riferite norme il nuovo assetto organizzativo/gestionale dell'integrazione tra sanità e sociale, che la Regione ha adottato con Decreto Interassessoriale del 31/07/2017 per disciplinare la modalità assistenziale delle forme di lungo assistenza per persone fragili con patologie cronico-degenerative, che precede , a livello regionale, *un percorso di autorizzazione e accREDITAMENTO dei servizi* afferenti alle aree sanitaria extraospedaliera, socio-sanitaria e sociale, adeguato e coerente con il necessario continuum dell'articolazione delle risposte ai bisogni dei cittadini.

Per il perseguimento del predetto programma strategico regionale, la Regione ha previsto nel breve periodo la promozione della diffusione delle case di riposo di lungo assistenza sul proprio territorio, in modo capillare ed articolata per garantire servizi e prestazioni di qualità uniformi e con costi contenuti, a favore dei cittadini - utenti della Regione Siciliana.

Per partecipare al suddetto programma regionale sanitario, è intendimento di questa Associazione proporre un modello per una Casa di Riposo con capacità recettiva di max 60 posti letto per la lungo degenza e assistenza dei soggetti anziani, da autorizzare ed accREDITARE secondo le modalità previste dal

Decreto Interassessoriale in narrativa, nell'ambito del distretto socio-sanitario di Siracusa e, in generale, della Provincia di Siracusa, da ricondurre ai vincoli posti dagli indirizzi di cui al D.P.C.M. 29.11.2001 come modificato dal DPCM 12/01/2017. Per l'attuazione del suddetto progetto e per la realizzazione della casa di riposo per la tipologia assistenziale di cui al nuovo programma regionale sopraddeito, la scrivente intende utilizzare i locali e sede istituzionale dell'Istituto Umberto I°, con sede in Siracusa, nella via Canonico Barreca n.80. da rifunzionalizzare per la lungo assistenza dei soggetti anziani e per l'avvio di tutte quelle iniziative ed attività di adeguamento della predetta struttura ai nuovi requisiti strutturali ed organizzativi di prossima adozione da parte della Regione.

La Casa di Riposo di lungodegenza sarà in grado di accogliere pazienti non autosufficienti portatori di patologie cronico - degenerative, non curabili a domicilio e bisognosi di assistenza continuativa e/o riabilitativa. Tipologicamente è organizzata come una struttura socio-sanitaria residenziale, destinata ad accogliere, temporaneamente o permanentemente, anziani non autosufficienti di grado medio ed elevato, che non necessitano di specifiche prestazioni ospedaliere (bassa necessità di tutela sanitaria).

La Casa di riposo fornisce ospitalità ed assistenza; offre occasioni di vita comunitaria e disponibilità di servizi per l'aiuto nelle attività quotidiane; offre stimoli e possibilità di attività occupazionali e ricreativo-culturali, di mantenimento e riattivazione. Fornisce altresì assistenza medica; infermieristica e trattamenti riabilitativi per il mantenimento ed il miglioramento dello stato di salute e di benessere dell'anziano ospitato. Di norma la Casa di riposo ospiterà anziani non autosufficienti con bisogni assistenziali di diversa intensità (disturbi comportamentali, elevati bisogni sanitari correlati ad elevati bisogni assistenziali, disabilità severe e moderata).

Al momento dell'accoglienza per il paziente verrà stabilito un Piano di Assistenza Individualizzato (PAI). Il PAI si propone l'obiettivo di evitare di dare a tutti una risposta uguale, per poter porre l'accento sulla personalizzazione dell'intervento verso il mantenimento o il recupero delle potenzialità residue ancora ravvedibili.

La persona viene posta all'attenzione di una équipe che lavora per conoscere i suoi bisogni, la sua storia, le sue potenzialità e le sue aspettative ed in base a queste analisi predispone interventi affinché i bisogni vengano soddisfatti e le potenzialità residue incoraggiate e rafforzate.

Ogni intervento sarà comunque unico, così come unica sarà la persona verso cui il "piano" indirizza gli interventi.

Ognuno ha una sua propria personalità, un suo carattere ben definito, una sua storia personale, così che persone apparentemente simili sotto diversi aspetti, abbisognano di strategie differenti di intervento perché interventi, valutati buoni per alcuni, possono invece risultare inefficaci se non addirittura controproducenti per altri.

In questo modo riusciremmo a dare senso e dignità alla persona, conferendogli l'opportunità di decidere a quali interventi, se la mente è ancora lucida, sottoporsi e a quali no.

Cercare di ridonare il senso del vivere all'anziano significa cercare di farlo partecipe di un progetto che ponga obiettivi seppur minimi in un ottica che è in divenire.

La struttura che si pensa di attivare avrà una capacità ricettiva di **max 60 posti-letto** che funzionano in maniera permanente nell'arco delle 24 ore, per l'intera settimana e per tutto l'anno

Gli interventi riguardano l'assistenza diretta della persona (igiene personale, pasti, pulizia ordinaria degli ambienti), la protezione della persona (controllo e sorveglianza) e altre funzioni di natura assistenziale

La tipologia ricoveri in struttura residenziale da convenzionare si suddivide in:
ricoveri a carattere definitivo;
ricoveri a carattere temporaneo.

Quest'ultima tipologia di ricoveri può avvenire per:

- ✓ riabilitazione dopo evento patologico acuto qualora ci sia un potenziale riabilitativo e il trattamento riabilitativo non possa essere effettuato al domicilio;
- ✓ stabilizzazione clinica dopo evento acuto;
- ✓ ricovero temporaneo per riabilitazione o convalescenza dopo fatto acuto.

Nella Casa di Riposo saranno garantiti i seguenti servizi e prestazioni:

- ✓ assistenza tutelare diurna e notturna;
- ✓ somministrazione pasti;
- ✓ attività aggregative, ricreativo-culturali e di mobilitazione;
- ✓ assistenza agli ospiti nell'espletamento delle normali attività e funzioni quotidiane;
- ✓ assistenza sanitaria comprensiva di prestazioni medico-generiche, infermieristiche, riabilitative e di somministrazione farmaci.

B) Centro diurno per anziani con laboratorio per malati di Alzheimer (Centro Respire care)

In sostanza, il nostro progetto prevede, altresì, l'istituzione di un centro di medicina dell'invecchiamento, orientata all'assistenza dell'anziano fragile (ma, come si vedrà, non solo), composto da servizi generici e da servizi alternativi al ricovero.

Centro semiresidenziale (Centro Diurno) con laboratorio per malati d'Alzheimer; Il centro semiresidenziale per anziani non autosufficienti fa parte della rete delle cure intermedie e rappresenta una modalità innovativa di assistenza all'anziano affetto da declino cognitivo e/o disturbi comportamentali o altri deficit.

Il Centro diurno è un servizio socio-sanitario che svolge sia un ruolo di sostegno alla persona anziana, con l'obiettivo di un miglioramento funzionale e di un ri-orientamento temporale - spaziale, sia un ruolo di supporto alla famiglia di provenienza, consentendo al tempo stesso che l'anziano non venga allontanato dal proprio ambito familiare e sociale.

Come si diceva, si prevede di attivare anche un laboratorio a carattere semiresidenziale per l'accoglienza, la tutela, l'assistenza della persona affetta da patologia di Alzheimer e sindromi correlate, con il fine di favorire il recupero e/o il mantenimento delle residue capacità psico-fisiche, ritardando il più possibile il decadimento ed il conseguente ricorso incongruo all'ospedalizzazione, sostenere il nucleo familiare e chi si prende cura dell'anziano con l'attivazione di punto di assistenza di sollievo (*Respire Care*).

In generale il servizio del Centro Diurno dà la possibilità alla famiglia di non allontanare da casa in modo definitivo l'anziano, pur essendo in difficoltà nella gestione dell'assistenza al proprio congiunto non autosufficiente per motivi di lavoro, di gravosità dell'impegno di aiuto, ecc.

Il Centro Diurno ospita durante le ore diurne l'anziano, proponendogli attività adeguate alle sue capacità, per mantenere o migliorare le sue abilità funzionali e la sua autonomia. Con la frequenza al Centro Diurno è possibile fruire anche del servizio di trasporto.

I pazienti possono rimanere al centro per un orario variabile, che generalmente va dalle 7.30 del mattino alle 17.30 per cinque giorni alla settimana.

Requisito fondamentale è la presenza di una rete familiare che si occupi del paziente per il resto della giornata. Al Centro si svolgono attività di riattivazione e mantenimento delle capacità residue o di rallentamento della perdita sia delle abilità cognitive che di quelle di base e comportamentali.

I pazienti sono seguiti da un educatore per le attività di tipo sociale, dagli infermieri per la parte sanitaria e dall'Operatore tecnico dell'assistenza (OTA) per l'assistenza diretta.

L'équipe è composta anche da un geriatra e da vari consulenti, psicologo, nutrizionista, psichiatra, fisiatra e terapeuta, che intervengono a seconda delle necessità.

La consulenza psicologica e psichiatrica è prevista anche per le famiglie dei pazienti.

Qualora l'UVG si esprima per il ricovero in struttura (Casa di Riposo di lungoassistenza) verrà assegnato alla persona anziana un punteggio che tenga conto, oltre del grado di salute ed autonomia, anche della situazione abitativa e socio-familiare. Il punteggio attribuito regola l'accesso ai posti disponibili nella struttura che si prevede di convenzionare.

C) Centro di accoglienza e assistenza di minori stranieri non accompagnati

Il progetto si farà carico del delicato tema dell'accoglienza in struttura di minori non accompagnati attraverso servizi specialistici resi all'interno della stessa

La struttura della comunità di accoglienza sarà sviluppata in modo da garantire il rispetto dei requisiti minimi strutturali e organizzativi definiti nel DM 308/2001, nel rispetto di quanto previsto all'art. 11 della Legge 328/2000

La dimensione etica

La progettualità educativa in questa tipologia di residenza si inserisce in un clima di tipo familiare.

L'accompagnamento all'adolescente è volto a favorire processi di responsabilizzazione e di autonomia; le dimensioni principali dell'intervento educativo si basano sulla gestione della quotidianità, su progetti educativi individualizzati e sull'interazione con il territorio.

I destinatari del servizio

Sono ospiti della comunità minori di sesso maschile, nella fascia d'età 14 – 18 anni, salvo deroghe da parte del Tribunale per i Minorenni sottoposti a provvedimento civile, amministrativo o penale. La ricettività della struttura è di ____ posti.

Le modalità d'ingresso

L'accesso in Comunità è sempre autorizzato dal Tribunale dei Minorenni di competenza. Può avvenire su invio degli Uffici di Servizio Sociale Professionale dei Comuni di provenienza, su richiesta del Centro di Giustizia Minorile o, in caso di minori stranieri non accompagnati, della Questura/Prefettura.

Gli interventi e le attività

La comunità assicura un servizio di cura e accudimento rispondente ai bisogni individuali e di gruppo dei minori ospiti. Il progetto educativo di comunità prevede la partecipazione alle attività gestionali quotidiane, la scansione temporale delle attività interne ed esterne e l'adesione a regole sociali. All'interno di questa cornice pedagogica si sviluppano i Programmi Educativi individualizzati (PEI), nei quali si cerca il coinvolgimento costruttivo delle famiglie. Per i minori stranieri non accompagnati si pongono in essere tutte le ulteriori procedure e interventi atti ad assicurare l'efficacia del processo di integrazione linguistica e interculturale.

Le attività sono strutturate in modo tale da garantire una routine quotidiana coerente coi bisogni degli ospiti in relazione all'età e all'inclinazione di ciascuno, secondo un programma educativo concertato con gli Uffici di Servizio Sociale Professionale dei Comuni di provenienza e/o gli U.S.S.M. competenti. L'equipe multidisciplinare preposta alla conduzione dell'azione educativa, interviene ad accompagnare il processo di sostegno e crescita che è fondato sulla relazione fiduciaria e autorevole sviluppata all'interno di una realtà accogliente. I PEI sono strumenti dinamici condivisi, modulati per accompagnare il percorso di ingresso, permanenza e uscita del minore.

Servizi offerti in questa comunità

Il servizio è erogato h 24 e coinvolge un'equipe composta da: Responsabile, assistente sociale, psicologo, educatori, infermiere ed animatore. Il modello d'intervento sistemico prevede che la rete territoriale partecipi attivamente al conseguimento degli obiettivi individuali del percorso educativo orientato al conseguimento dell'autonomia personale. Le attività esterne socializzanti, rispondenti alle inclinazioni dell'età, prevedono, oltre alle normali attività scolastiche o formative, frequenza ad attività sportive, uscite (cinema, pizzeria o altro), gite, attività balneari. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi educativi e di integrazione sociale, la cooperativa mantiene una fitta rete di relazioni con i soggetti istituzionali referenti (T.M., Procure, Servizi Sociali Professionali, U.S.S.M., Prefettura, Questura, Giudice Tutelare, ...), con i Servizi territoriali (Medicina di Base, N.P.I.,...) e con le agenzie educative del territorio (istituzioni scolastiche, associazioni di volontariato e sportive, parrocchie,...), consolidata da un rapporto collaborativo pluriennale.

Rete di famiglie e associazioni .

Il progetto infine, prevede la costituzione ,allo stesso tempo,di una rete di famiglie e associazioni impegnate direttamente nell'affido leggero, nell'informazione e formazione a potenziali nuovi tutori legali e come rete sociale di supporto che vada oltre l'accoglienza presso strutture, favorendo il dialogo, l'informazione e l'apertura della popolazione alla problematica degli MSNA e la cultura del volontariato.

Siracusa 17/02/2022

SPAZIO SPORT DILETTANTISTICO SOC.COOP.SOCIALE

SPAZIO SPORT DILETTANTISTICO

SOC.COOP.SOCIALE

Sede Legale: Via Malfitano,14

96100 SIRACUSA

P.IVA:01227200894