

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

**DELIBERA COMMISSARIALE N. 24 DEL 24/12/2025**

**OGGETTO: Approvazione avviso di manifestazione di interesse per la concessione in locazione dell'immobile sito in Siracusa, via Canonico Barreca n. 80, di proprietà dell'IPAB Istituto Educativo Umberto I.**

L'anno duemilaventicinque, il giorno 24 del mese di dicembre alle ore 15:30, nel Comune di Melilli, presso gli uffici amministrativi dell'IPAB Umberto I, il Commissario Straordinario Dott. Giuseppe Vizzi,

VISTO

il D.A. n. 20/GAB del 28/02/2024 con cui l'Assessore Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro ha nominato il Dott. Giuseppe Vizzi Commissario Straordinario dell'IPAB Istituto Educativo Umberto I;

VISTO

lo Statuto dell'IPAB Istituto Educativo Umberto I, che individua tra le finalità istituzionali dell'Ente lo svolgimento di attività a carattere educativo, assistenziale, sociale e solidaristico, nonché la valorizzazione del patrimonio immobiliare strumentale al perseguimento di tali scopi;

PREMESSO CHE

– l'IPAB è proprietario del complesso immobiliare sito in Siracusa, via Canonico Barreca n. 80, rientrato nella piena disponibilità dell'Ente a seguito della risoluzione consensuale del precedente rapporto locatizio;

- l'Ente intende procedere alla valorizzazione del predetto immobile mediante concessione in locazione a soggetti in possesso di adeguati requisiti soggettivi e progettuali, in coerenza con le finalità statutarie dell'IPAB;
- con perizia estimativa giurata redatta da tecnico incaricato, acquisita agli atti dell'Ente, è stato determinato il valore locativo dell'immobile, tenuto conto dell'attuale stato manutentivo, nella misura di euro 24.000,00 annui, pari a euro 2.000,00 mensili;
- dalla perizia emerge che la riduzione del canone rispetto a precedenti valori è giustificata dalle condizioni strutturali e manutentive dell'immobile, che rendono necessari interventi di ristrutturazione e adeguamento funzionale;

#### CONSIDERATO CHE

- l'IPAB intende procedere mediante pubblicazione di una manifestazione di interesse, quale strumento di evidenza pubblica finalizzato a garantire trasparenza, imparzialità e pari opportunità di partecipazione;
- è interesse dell'Ente circoscrivere l'accesso alla procedura a soggetti che perseguano finalità sociali, educative, assistenziali o comunque compatibili con la missione istituzionale dell'IPAB, e che siano già in possesso di un progetto concreto e immediatamente cantierabile;
- risulta necessario stabilire sin d'ora che il conduttore accetti lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, assumendo a proprio esclusivo carico ogni onere di ristrutturazione, manutenzione e adeguamento, senza possibilità di avanzare, per tali ragioni, richieste di riduzione del canone, neppure per fatti sopravvenuti riconducibili allo stato dell'immobile;

#### RITENUTO

che l'attivazione di una manifestazione di interesse, con indicazione di un termine certo per la presentazione delle proposte, risulti conforme all'interesse dell'Ente, in quanto consente una selezione trasparente e ordinata delle proposte, evitando il protrarsi di situazioni di inattività del bene e favorendo una rapida valorizzazione del patrimonio immobiliare;

#### DETERMINA

- di indire una manifestazione di interesse, mediante pubblicazione della presente determina sul sito istituzionale dell'Ente, per la concessione in locazione dell'immobile sito in Siracusa, via Canonico Barreca n. 80, alle condizioni e secondo i criteri indicati nel

presente provvedimento;

- di stabilire che il canone di locazione posto a base della manifestazione di interesse non potrà essere inferiore a euro 24.000,00 annui, pari a euro 2.000,00 mensili, come determinato dalla perizia estimativa giurata allegata;

- di dare atto che l'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il futuro conduttore dichiara di conoscere e accettare integralmente, assumendosi ogni rischio connesso alla sua consistenza, destinazione, conformazione, stato manutentivo e idoneità all'uso programmato. Ogni intervento di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento normativo, funzionale, impiantistico e strutturale resterà a esclusivo carico del conduttore, senza che ciò possa mai legittimare richieste di riduzione del canone, sospensione dei pagamenti, indennizzi, compensazioni o risarcimenti di qualsivoglia natura. L'IPAB resta espressamente esonerata da ogni responsabilità in ordine all'eventuale impossibilità, anche sopravvenuta, del conduttore di accedere, beneficiare, mantenere o utilizzare agevolazioni fiscali, contributi, bonus, finanziamenti, incentivi, bandi o misure di sostegno pubbliche o private, comunque denominate, restando tale circostanza integralmente a carico del rischio imprenditoriale del conduttore. Ogni sopravvenienza normativa, amministrativa o interpretativa, nonché ogni mutamento delle condizioni di fatto o di diritto, non potrà in alcun caso essere invocata per alterare l'equilibrio economico del rapporto locatizio, che il conduttore accetta come definitivamente determinato;

- di prevedere che possano partecipare alla manifestazione di interesse esclusivamente soggetti in grado di presentare un progetto già definito e coerente con le finalità istituzionali dell'IPAB, volto allo svolgimento di attività sociali, educative, assistenziali o comunque di rilevanza pubblica e collettiva;

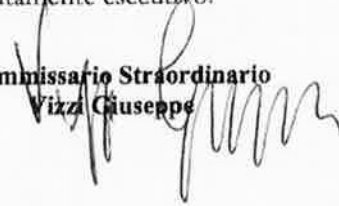
- di fissare il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse in giorni 15 dalla data di pubblicazione dell'avviso sul sito istituzionale dell'Ente, precisando che le proposte dovranno pervenire esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo [ipabumberto1@pec.it](mailto:ipabumberto1@pec.it);

- di precisare che la presente manifestazione di interesse ha carattere meramente esplorativo e non vincola l'IPAB alla stipula del contratto di locazione, riservandosi l'Ente ogni valutazione in ordine alla congruità delle proposte pervenute e la facoltà di non

procedere ad alcuna assegnazione;

- di demandare al Responsabile del procedimento la pubblicazione della presente determina, dell'avviso di manifestazione di interesse e della perizia estimativa giurata sul sito istituzionale dell'IPAB, nonché ogni ulteriore adempimento conseguente;
- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo.

**Il Commissario Straordinario**  
**Vizzi Giuseppe**



# IPAB

## Istituto Educativo Umberto I°

Via Canonico Barreca (ex Via Gela) n° 80

96100 SIRACUSA

Codice Fiscale n° 93003100893

**OGGETTO:** Approvazione avviso di manifestazione di interesse per la concessione in locazione dell'immobile sito in Siracusa, via Canonico Barreca n. 80, di proprietà dell'IPAB Istituto Educativo Umberto I.

Siracusa 24/12/2025

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si attesta la regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49 – comma 1 – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

Il Segretario economico

### VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Si attesta la regolarità contabile, ai sensi dell'art.49 – comma 1 – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

Il Segretario economico

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

**AVVISO MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

Si rende noto che è intenzione di questo Istituto procedere alla locazione dei locali del complesso immobiliare sito in Siracusa, via Canonico Barreca n. 80, rientrato nella piena disponibilità dell'Ente a seguito della risoluzione consensuale del precedente rapporto locatizio;

Le attività da svolgere in tali locali potranno riguardare soltanto attività previste dallo Statuto dell'IPAB Istituto Educativo Umberto I, che individua tra le finalità istituzionali dell'Ente lo svolgimento di attività a carattere educativo, assistenziale, sociale e solidaristico, nonché la valorizzazione del patrimonio immobiliare strumentale al perseguimento di tali scopi;

Il canone di locazione posto a base della manifestazione di interesse **non potrà essere inferiore a euro 24.000,00 annui, pari a euro 2.000,00 mensili**, come determinato dalla perizia estimativa giurata allegata;

Si intende pertanto sollecitare, con il presente avviso, manifestazioni di interesse da parte di soggetti potenzialmente interessati alla predetta locazione previa visione dei locali se richiesto.

Le dichiarazioni di interesse, in plico chiuso, recante sull'esterno il mittente e la dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DELL'ISTITUTO EDUCATIVO UMBERTO PRIMO DI SIRACUSA SITI IN VIA CANONICO BARRECA N. 80", dovranno pervenire alla pec dell'IPAB entro le **ore 12:00 del giorno 15/01/2026** e dovranno essere redatte utilizzando il modello allegato.

La presentazione delle dichiarazioni di interesse non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o situazione di vantaggio o di aspettativa in favore dei dichiaranti, né farà sorgere alcun impegno circa la concreta presentazione di un'offerta economica per la locazione.

L'Istituto Educativo Umberto primo, scaduto il termine di cui sopra, procederà a esaminare le manifestazioni di interesse.


Nel caso pervenga una sola manifestazione di interesse valida, ci si riserva la facoltà di procedere alla locazione, senza comunque essere in alcun modo vincolato nei confronti del dichiarante;

Le dichiarazioni possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa copia della relativa procura.

L'Ente appaltante si riserva di chiedere al concorrente di integrare i certificati, i documenti e le dichiarazioni presentate ovvero di chiarirli.

Siracusa li 29/12/2025

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
Dott. Giuseppe Vizzi



**DICHIARAZIONE DI PRESA VISIONE DEI LOCALI**

Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_

Nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

In qualità di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**DICHIARA**

Di avere preso visione in data odierna dei locali oggetto del presente avviso.

IL DICHIARANTE

**MODULO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI LOCALI  
DI PROPRIETA' DELL'ISTITUTO EDUCATIVO UMBERTO PRIMO DI SIRACUSA SITI  
IN VIA CANONICO BARRECA N. 80**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

in qualità di legale rappresentante della \_\_\_\_\_

con sede legale in \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Telefono \_\_\_\_\_

Email/ Pec \_\_\_\_\_,

**MANIFESTA**

il proprio interesse per la locazione dei locali siti al piano primo lato nord della sede dell'istituto in via Canonico Barreca n. 80, Siracusa - di proprietà dell'IPAB, offrendo come canone di locazione annuale l'importo di

€ .....

Dichiara di voler svolgere la seguente attività:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Luogo e data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Allega:

- Copia fotostatica del documento di identità



## PERIZIA GIURATA DI STIMA

**Oggetto:** Perizia giurata di stima finalizzata alla determinazione del canone di locazione del compendio immobiliare già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati, comprensivo di immobili adibiti a teatro, chiesa e alloggio del custode.

**Ubicazione:** Via Canonico Concetto Barreca n. 7– Comune di Siracusa (SR)

**Proprietà:** IPAB – Istituto Educativo Umberto I° - ente morale con sede in Siracusa via Gela n. 16

**Atto di incarico:** Determinazione Commissariale n. 15 del 15 dicembre 2025

**Tecnico incaricato:** Ing. Giuseppe Terrasi

**Data di riferimento della stima:** dicembre 2025

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Terrasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento – Sezione B, settore civile e ambientale, n. B118, con studio professionale in Cattolica Eraclea (AG), è stato incaricato dall'IPAB – Istituto Educativo Umberto I° - ente morale con sede in Siracusa via Gela n. 16, giusta Delibera Commissariale n. 15 del 15 dicembre 2025, adottata dal Commissario Straordinario Dott. Giuseppe Vizzi, di redigere la presente perizia di stima.

L'incarico ha ad oggetto la determinazione di un canone di locazione congruo per il compendio immobiliare di proprietà dell'Ente sito in Siracusa, Via Canonico Concetto Barreca n. 7, da assumere quale base tecnico-estimativa per l'eventuale affidamento in locazione o concessione mediante procedura ad evidenza pubblica.

La presente perizia ha carattere esclusivamente tecnico-estimativo, è redatta sulla base della documentazione disponibile e delle condizioni di fatto riscontrabili e non costituisce attestazione di conformità urbanistica, edilizia, strutturale o impiantistica, né sostituisce verifiche specialistiche che dovranno essere eseguite in sede di progettazione e rifunionalizzazione del bene.

### 2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Foglio 27 e comprende la particella 276, graffata alle particelle 319, 320, 321 e 323, classificata catastalmente in categoria B/1, nonché la particella 322, adibita ad alloggio del custode e censita in categoria A/3. All'interno delle suddette particelle insistono più corpi di fabbrica e aree di pertinenza, tra loro funzionalmente integrati.

Dall'esame delle visure catastali e, in particolare, dall'analisi delle planimetrie, emerge che la particella 276 non è occupata da un unico edificio omogeneo, bensì comprende più immobili distinti per destinazione originaria, inseriti all'interno di un unico organismo edilizio complesso.

Il complesso immobiliare si configura come un articolato insediamento edilizio unitario, di notevole estensione e complessità, originariamente progettato per funzioni di carattere collettivo, assistenziale e sociale, e presenta una consistenza complessiva pari a 14.688 mc per la particella 276, graffata alle particelle 319, 320,

321 e 323, censita in categoria B/1, nonché una consistenza di 5,5 vani per la particella 322, censita in categoria A/3, come leggibile dalla visura catastale.

Il compendio è costituito da più corpi di fabbrica distinti, ma tra loro strettamente integrati sotto il profilo funzionale, distributivo e gestionale, nonché da vaste aree scoperte di pertinenza.

L'organismo edilizio principale, già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati, è articolato in più blocchi tra loro collegati, sviluppati prevalentemente su due livelli fuori terra, con una porzione su tre livelli fuori terra. La distribuzione interna è tipica delle strutture di accoglienza collettiva e comprende numerosi ambienti di medie e grandi dimensioni, originariamente adibiti a dormitori, spazi comuni, sale di aggregazione, locali polifunzionali, uffici amministrativi, locali di servizio, cucine, refettori e servizi igienici. I collegamenti verticali sono garantiti da vani scala interni, mentre quelli orizzontali avvengono mediante corridoi e percorsi coperti che consentono il collegamento continuo tra i diversi corpi di fabbrica.

All'interno del medesimo compendio risultano inoltre presenti un edificio originariamente destinato a teatro, caratterizzato da un ampio ambiente a grande luce, concepito per ospitare attività culturali, ricreative e di aggregazione collettiva, nonché un edificio destinato a chiesa e l'alloggio del custode.

Il compendio è completato da ampie superfici esterne pavimentate, cortili interni, piazzali, percorsi pedonali e spazi aperti, alcuni dei quali originariamente destinati ad attività all'aperto e sportive. Le aree scoperte costituiscono una componente rilevante del complesso, sia in termini dimensionali sia sotto il profilo funzionale, fungendo da elementi di connessione tra i vari edifici e contribuendo alla configurazione unitaria dell'insediamento.

Nel suo insieme, il complesso immobiliare presenta una consistenza volumetrica significativa e una distribuzione spaziale tipica delle strutture collettive di grandi dimensioni. Tale configurazione, se da un lato ne evidenzia il potenziale sotto il profilo funzionale, dall'altro comporta una notevole complessità gestionale e progettuale, rendendo necessario, per qualsiasi ipotesi di riutilizzo, un intervento unitario e coordinato di rifunionalizzazione dell'intero compendio.

### **3. STATO DI CONSERVAZIONE ATTUALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Alla data della presente perizia il compendio immobiliare versa in uno stato di degrado avanzato, riconducibile a un prolungato periodo di totale abbandono e all'assenza di qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il degrado interessa in maniera generalizzata sia i fabbricati sia le aree esterne di pertinenza, compromettendo la funzionalità complessiva dell'insediamento.

Gli edifici presentano evidenti segni di vetustà e incuria, con ammaloramenti diffusi delle superfici murarie, distacchi di intonaco, degrado delle tinteggiature e deterioramento delle pavimentazioni interne ed esterne.

I serramenti, ove presenti, risultano fortemente degradati o non più funzionali; in numerosi casi si riscontra la rottura delle vetrate, con vetri infranti e frammenti di materiale vetroso rinvenuti sulle pavimentazioni interne ed esterne, mentre nella maggior parte dei locali porte e infissi risultano completamente mancanti.

Gli ambienti interni si presentano in parte ingombri di detriti, arredi dismessi e rifiuti, con locali inutilizzabili e percorsi di collegamento parzialmente ostruiti; la presenza diffusa di frammenti di vetro sui piani di calpestio contribuisce ad aggravare le condizioni di rischio. Le parti comuni, i corridoi, i vani scala e gli spazi di distribuzione evidenziano uno stato di abbandono tale da rendere difficoltoso e potenzialmente pericoloso l'accesso e la percorrenza.

Le aree esterne, comprensive di cortili, piazzali e percorsi pedonali, appaiono invase da vegetazione spontanea e sterpaglie, con pavimentazioni in più punti sconnesse e degradate.

Lo stato di conservazione complessivo del compendio immobiliare risulta ulteriormente aggravato da ripetuti atti vandalici che hanno determinato la sottrazione o la distruzione di elementi edilizi e impiantistici, accelerando il processo di degrado e incrementando il rischio di ulteriori danneggiamenti. Nel suo insieme, il livello di conservazione dell'immobile deve ritenersi gravemente insufficiente, tale da richiedere interventi radicali di recupero e di messa in sicurezza prima di qualsiasi ipotesi di utilizzo o rifunzionalizzazione.

Alla luce dello stato di conservazione riscontrato, il compendio immobiliare deve essere considerato, nello stato attuale, totalmente inagibile e non idoneo a qualsiasi utilizzo conforme alle normative vigenti. Le condizioni rilevate evidenziano l'assenza dei requisiti minimi di sicurezza, igiene, salubrità e fruibilità.

In particolare, gli edifici risultano in larga parte privi di porte, infissi e serramenti idonei, con numerose aperture non protette che espongono gli ambienti agli agenti atmosferici e favoriscono ulteriori fenomeni di degrado. Gli impianti elettrici e idrico-sanitari necessitano di completa revisione e adeguamento, mentre i servizi igienici sono privi delle dotazioni essenziali. Gli impianti di climatizzazione, antincendio e i sistemi di sicurezza risultano assenti o non funzionanti. Tali carenze determinano l'impossibilità di garantire le condizioni minime di utilizzo e di tutela dell'incolumità delle persone.

Lo stato di inagibilità è ulteriormente aggravato dal degrado delle finiture, dalla presenza di infiltrazioni e dall'accumulo di rifiuti e materiali di risulta, nonché dalla parziale o totale impraticabilità dei percorsi interni ed esterni. In tale contesto, l'immobile non risulta soltanto inutilizzabile, ma presenta anche profili di potenziale pericolo, rendendo necessaria una preventiva fase di messa in sicurezza e bonifica prima di qualsiasi intervento di recupero.

Per rendere il compendio immobiliare idoneo a un futuro utilizzo si rendono pertanto necessari interventi radicali e generalizzati di ristrutturazione integrale, comprendenti, in via non esaustiva, la bonifica e lo sgombero dei rifiuti e dei materiali presenti, la messa in sicurezza dei luoghi, il ripristino delle coperture, il rifacimento delle finiture interne ed esterne, la realizzazione o la revisione di tutti gli impianti tecnologici e dei servizi igienici, l'installazione di porte, infissi e sistemi di chiusura, nonché la sistemazione delle aree esterne, dei cortili e dei percorsi di accesso.

Tali interventi, per estensione, complessità e incidenza economica, configurano una ristrutturazione sostanziale dell'intero compendio immobiliare e comportano oneri rilevanti che, nell'ipotesi di concessione o locazione, devono intendersi integralmente a carico del futuro conduttore. La necessità di sostenere tali costi costituisce elemento determinante ai fini della congruità del canone locativo stimato e della qualificazione del rapporto come agevolato o concessorio.

#### **4. METODO DI VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

L'analisi del mercato immobiliare è stata condotta con riferimento al contesto territoriale del Comune di Siracusa e, in particolare, all'area urbana in cui è ubicato il compendio immobiliare sito in Via Canonico Concetto Barreca n. 7. Il contesto di riferimento è caratterizzato prevalentemente da insediamenti residenziali, servizi pubblici e strutture a uso collettivo, con una limitata presenza di immobili comparabili per tipologia, dimensioni e destinazione d'uso rispetto al bene oggetto di stima.

Ai fini della valutazione locativa sono state esaminate le quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relative al Comune di Siracusa, zona periferica D3 – microzona

4, riferite a immobili a destinazione collettiva o assimilabile. Tali valori, espressi per immobili in condizioni ordinarie di conservazione, dotati di impianti funzionanti, finiture minime e regolare agibilità, costituiscono il principale riferimento oggettivo di mercato disponibile; tuttavia, non risultano direttamente applicabili al compendio in esame.

Il mercato locale evidenzia infatti come immobili di grandi dimensioni, caratterizzati da destinazioni d'uso specialistiche e difficilmente riconvertibili, presentino una domanda estremamente limitata, soprattutto quando versano in condizioni di degrado avanzato e richiedono ingenti investimenti per la rifunzionalizzazione. Nel caso specifico, l'estensione complessiva del compendio immobiliare, la compresenza di edifici con destinazioni originarie differenti e l'assenza di qualsiasi dotazione impiantistica funzionante incidono in modo significativo sulla ridotta attrattività del bene nel mercato locativo ordinario.

Il metodo di valutazione adottato è il metodo comparativo di mercato, applicato in forma correttiva e prudente. Esso si fonda sull'individuazione di valori unitari medi desunti dal mercato per immobili comparabili per destinazione e localizzazione, assunti come parametro teorico iniziale, sul quale sono stati successivamente applicati correttivi in diminuzione, calibrati in funzione delle specifiche caratteristiche penalizzanti del compendio oggetto di stima.

In particolare, sono stati considerati quali fattori correttivi negativi lo stato di totale inagibilità dell'immobile, l'assenza pressoché integrale degli impianti tecnologici e delle dotazioni essenziali, il degrado funzionale diffuso, l'elevata estensione del compendio, la specializzazione della destinazione d'uso e l'onerosità degli interventi di ristrutturazione e di adeguamento normativo, interamente a carico del futuro conduttore. Tali elementi determinano, di fatto, l'azzeramento della capacità reddituale ordinaria del bene nello stato attuale.

La valutazione non è stata pertanto finalizzata alla determinazione di un canone di mercato in senso stretto, bensì all'individuazione di un valore locativo sostenibile, di natura compensativa e incentivante, idoneo a rendere economicamente praticabile l'assunzione, da parte di un soggetto terzo, degli elevati oneri di recupero. In tale prospettiva, il canone assume una funzione strumentale alla valorizzazione indiretta del patrimonio immobiliare, piuttosto che una funzione esclusivamente reddituale.

L'applicazione del metodo comparativo, opportunamente adattato alle condizioni eccezionali del bene, consente di pervenire a una stima coerente con i principi di prudenza, ragionevolezza e proporzionalità, nonché con i criteri di corretta gestione del patrimonio pubblico, costituendo un solido fondamento tecnico per la determinazione del canone di locazione e per le successive scelte amministrative dell'Ente proprietario.

In tale ottica, il canone di locazione è stato determinato rapportando il valore ritenuto sostenibile all'intera consistenza del compendio, assumendo un valore unitario medio fortemente ridotto rispetto ai minimi di mercato. Sulla base di tale criterio è stato individuato un canone annuo minimo pari a euro 24.000,00, corrispondente a euro 2.000,00 mensili, che determina un valore unitario medio di circa euro 1,60/mc/anno. Tale importo, da intendersi quale valore non inferiore per l'affidamento in locazione, risulta ampiamente inferiore ai valori minimi rilevabili sul mercato per immobili in condizioni ordinarie e trova giustificazione esclusiva nelle condizioni eccezionalmente critiche del bene e nell'assunzione integrale degli oneri di ristrutturazione a carico del conduttore.

La concessione in locazione del compendio immobiliare così determinata risponde a un rilevante e prevalente interesse pubblico, strettamente connesso alla tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'IPAB – Istituto Educativo Umberto I°. L'affidamento del bene a un soggetto terzo, a fronte di un canone locativo calmierato e tecnicamente giustificato, consente di arrestare il processo di degrado in atto, avviare un



percorso di recupero e rifunionalizzazione del complesso senza ricorrere all'impiego diretto di risorse finanziarie pubbliche e ridurre i costi indiretti a carico dell'Ente per attività di vigilanza e messa in sicurezza.

L'interesse pubblico si sostanzia altresì nella possibilità di garantire un presidio stabile e continuativo dell'area, riducendo il rischio di occupazioni improprie, atti vandalici e ulteriori danneggiamenti, con effetti positivi in termini di sicurezza urbana, decoro e qualità del contesto territoriale circostante. La scelta del canone calmierato risulta pertanto coerente con i principi di buon andamento, economicità, efficienza e corretta gestione del patrimonio pubblico, ed è orientata a una valorizzazione sostenibile e di lungo periodo del compendio immobiliare, in luogo della mera massimizzazione immediata della rendita.

## **5. CONCLUSIONI**

Alla luce delle analisi svolte, degli accertamenti effettuati e delle valutazioni tecnico-estimative sviluppate nei paragrafi precedenti, è possibile formulare le seguenti conclusioni.

Il compendio immobiliare di proprietà dell'IPAB – Istituto Educativo Umberto I° - ente morale con sede in Siracusa via Gela n. 16, sito in Siracusa, Via Canonico Concetto Barreca n. 7, si configura come un complesso edilizio unitario di notevole estensione e complessità, originariamente destinato a funzioni collettive, assistenziali e sociali, composto da più corpi di fabbrica funzionalmente integrati e da ampie aree di pertinenza. Tale configurazione, se da un lato evidenzia un potenziale utilizzo sotto il profilo funzionale e sociale, dall'altro comporta una rilevante complessità gestionale e progettuale.

Dallo stato di fatto rilevato emerge in modo inequivocabile che il compendio immobiliare versa, alla data della presente perizia, in condizioni di degrado avanzato e generalizzato, riconducibili a un prolungato periodo di totale abbandono e all'assenza di interventi manutentivi. Il degrado interessa indistintamente le finiture, i serramenti, le aree esterne e, in modo particolarmente rilevante, gli impianti tecnologici, che risultano assenti, vandalizzati o non funzionanti.

Le condizioni riscontrate determinano uno stato di totale inagibilità del complesso, con assenza dei requisiti minimi di sicurezza, igiene, salubrità e fruibilità previsti dalla normativa vigente. L'immobile risulta pertanto non utilizzabile nello stato attuale e presenta, per diversi aspetti, profili di potenziale pericolo, rendendo necessaria una preventiva fase di messa in sicurezza e bonifica.

Per un eventuale riutilizzo del compendio si rendono indispensabili interventi radicali e generalizzati di ristrutturazione integrale e di adeguamento normativo, comprendenti la bonifica dei luoghi, il ripristino delle finiture, la completa realizzazione o revisione degli impianti tecnologici, l'installazione di porte e infissi, nonché la sistemazione delle aree esterne e dei percorsi di accesso. Tali interventi, per entità, complessità e incidenza economica, configurano una ristrutturazione sostanziale dell'intero complesso e comportano oneri rilevanti che, nell'ipotesi di concessione o locazione, devono intendersi integralmente a carico del futuro conduttore.

Sotto il profilo estimativo, l'analisi del mercato immobiliare locale ha evidenziato come immobili di grandi dimensioni, con destinazioni d'uso specialistiche e difficilmente riconvertibili, presentino una domanda estremamente limitata, soprattutto quando versano in condizioni di degrado avanzato. Le quotazioni di mercato ordinario, desunte dalle fonti ufficiali OMI, non risultano pertanto direttamente applicabili al caso in esame.

La stima è stata quindi condotta mediante l'applicazione del metodo comparativo di mercato in forma correttiva e prudentiale, assumendo valori unitari teorici di riferimento e applicando significativi correttivi in diminuzione in ragione delle specifiche caratteristiche penalizzanti del bene. In particolare, lo stato di totale

inagibilità, l'assenza di impianti funzionanti, il degrado diffuso, l'elevata estensione del compendio e l'onerosità degli interventi di recupero determinano, di fatto, l'azzeramento della capacità reddituale ordinaria del bene nello stato attuale.

La valutazione non è stata pertanto finalizzata alla determinazione di un canone di mercato in senso stretto, bensì all'individuazione di un canone locativo sostenibile, di natura compensativa e incentivante, idoneo a rendere economicamente praticabile l'assunzione degli elevati oneri di recupero da parte di un soggetto terzo. In tale ottica è stato determinato un canone annuo minimo pari a euro 24.000,00, corrispondente a euro 2.000,00 mensili, equivalente a un valore unitario medio di circa euro 1,60/mc/anno, da intendersi quale valore non inferiore per l'affidamento in locazione, e comunque ampiamente inferiore ai valori minimi di mercato per immobili in condizioni ordinarie.

La concessione in locazione del compendio immobiliare alle condizioni stimate risponde a un rilevante e prevalente interesse pubblico, in quanto consente di arrestare il processo di degrado in atto, avviare un percorso di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare senza l'impiego diretto di risorse finanziarie pubbliche, ridurre i costi indiretti a carico dell'Ente e garantire un presidio stabile dell'area, con effetti positivi in termini di sicurezza, decoro urbano e tutela del contesto territoriale.

Alla luce di quanto sopra esposto, il canone locativo determinato deve ritenersi tecnicamente congruo, prudentiale e coerente con i principi di buon andamento, economicità, efficienza e corretta gestione del patrimonio pubblico, costituendo un valido supporto tecnico per le successive determinazioni amministrative dell'Ente proprietario.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Terrasi dichiara che la presente perizia è stata redatta con imparzialità, secondo scienza e coscienza, sulla base della documentazione disponibile e delle valutazioni ritenute più attendibili alla data odierna; dichiara altresì di ritenere assolto l'incarico ricevuto e di rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse essere richiesto.

Cattolica Eraclea, 22/12/2025

**IL CANCELLIERE**  
**Giovanna Tavormina**



Il Tecnico

**(Ing. Giuseppe Terrasi)**



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO  
€2,00  
QUE/00

Entrate

01005679 00008007 W08HMO01  
00355067 22/12/2025 10:54:15  
0300-00087 00745408DD06680  
IDENTIFICATIVO : 01250433561492

25 043356 149 2



Foto n. 1 - Veduta esterna del teatro sul lato destro e della chiesa prospiciente frontalmente

Ing. Iunior  
TERRASI  
Giuseppe

Settore di Cultura Ambientale  
Servizio di Collaudo R. D.

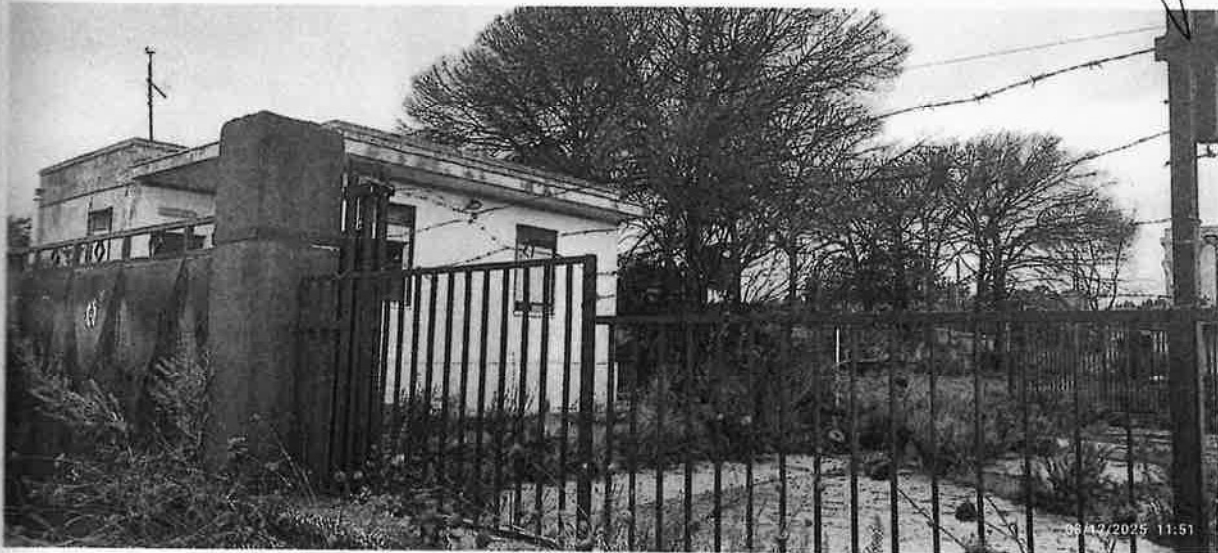


Foto n. 2 - Veduta esterna dell'alloggio del custode



Foto n. 3 - Vista dell'immobile già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati dal cortile interno



Foto n. 4 - Vista dell'immobile già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati dal cortile interno



Foto n. 5 - Vista dell'immobile già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati dal cortile interno



Foto n. 6 - Porticato di collegamento tra corpi di fabbrica del compendio immobiliare



Foto n. 7 - Vista dell'immobile già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati dalla corte esterna



Foto n. 8 - Vista dell'immobile già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati dalla corte esterna



Foto n. 9 - Vista dell'immobile già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati dalla corte esterna



Foto n. 10 - Vista della corte esterna



Foto n. 11 - Vista dell'immobile già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati dall'interno

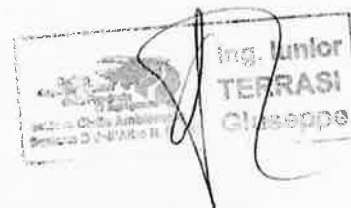


Foto n. 12 - Vista dell'immobile già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati dall'interno

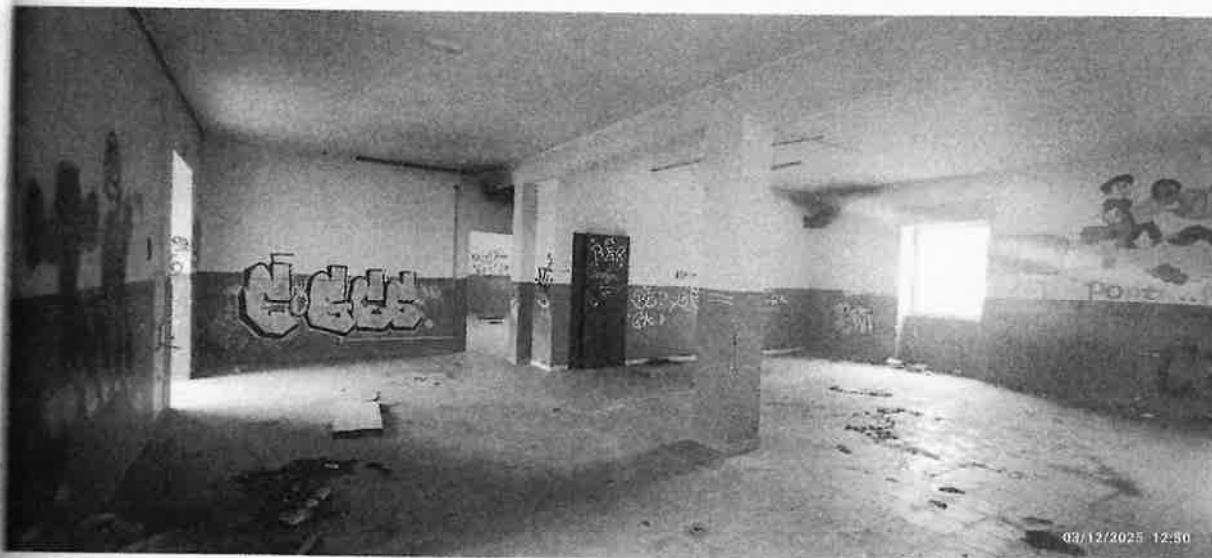


Foto n. 13 - Vista dell'immobile già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati dall'interno

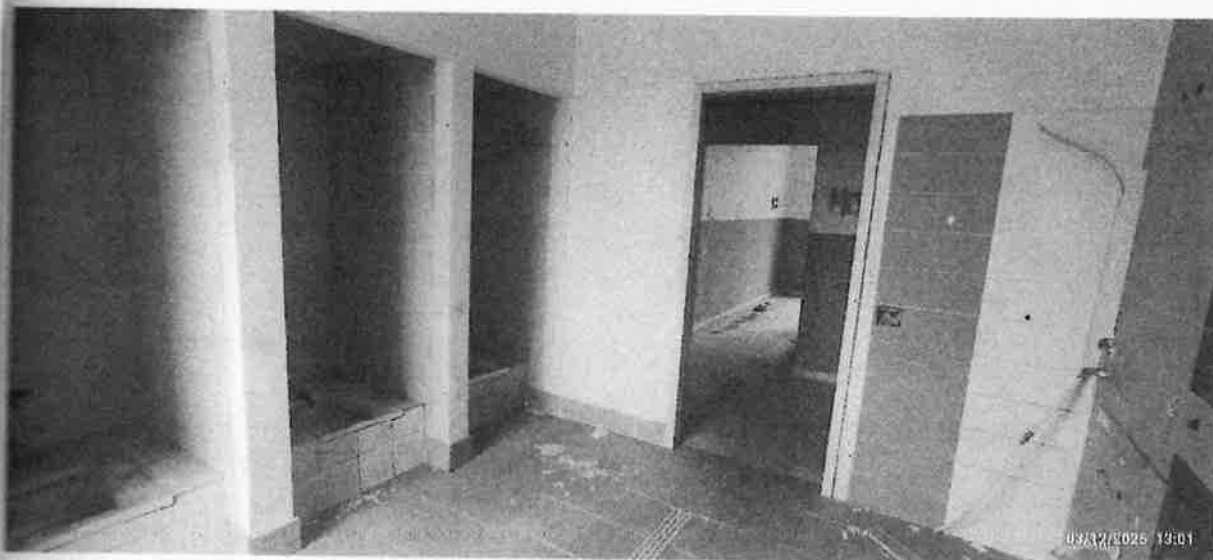


Foto n. 14 - Vista dell'immobile già destinato a Centro di Accoglienza per Immigrati dall'interno



Foto n. 15 - Vista dell'immobile destinato a Teatro dall'interno



Foto n. 16 - Vista dell'immobile destinato a Teatro dall'interno

R 2139 / 2025

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

L'anno (2025) duemila venticinque il giorno (22) ventidue del mese di (12) dicembre nell'Ufficio del Giudice di Pace del comune di Ribera, in base all'Art.5 del D.L.09.10.1922, n.1.366, si è presentato il consulente Ing. Giuseppe Terrasi, il quale ha chiesto di volere asseverare con giuramento una sua relazione di stima che presenta dattiloscritta.

Accolta l'istanza, il Cancelliere fa al consulente l'ammonizione prescritta e lo invita a prestare giuramento secondo la seguente formula di rito:

**"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAZIONI CHE MI SONO STATE RICHIESTE E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FARE CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA".**

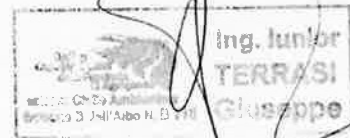
Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE  
Giovanna Tavormina



IL CONSULENTE TECNICO



# mooney

Servizio erogato da Mooney S.p.A. Albo IMEL ex art.114-quater T.U.B., codice ABI n. 32532

**Sigla operatore:** 18486.702

**Data e ora:** 22/12/2025 10:40

**Codice Carrello:** e8b3f6c7afd8417b90d1e23d822434a3

RICEVUTA PER IL CLIENTE



**Pagamento**

**Importo:**

**Diritti:**

**Totale:**

**PAGAMENTO**

**PayPal ID:** 5M851410CF2

**Payment ID:** 2608406675396

**ID PSP:** MOONITMMXXX

**Beneficiario:** Ministero della Giustizia

**Ente Creditore:** 80184430587

**IUV:** 30004638875133467

**ID Operazione:** 14053013

**Identificativo Riscossione:** a8a2f0d8ebcf4df7b3c1a5894d57f5a0

**Causale:** Diritti di cancelleria

**Importo:** 3,92 €

**Pagamento immediatamente assolto**

La presente ricevuta costituisce attestazione di pagamento ed è liberatoria per il cliente.

**ID Ricevuta:** KYC8UU2US

