

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

DELIBERA COMMISSARIALE N. 6 DEL 21/07/2026

OGGETTO: Conclusione della procedura di valorizzazione del patrimonio immobiliare avviata con deliberazione commissariale n. 24 del 24 dicembre 2025. Presa d'atto dell'esito della manifestazione di interesse, individuazione del soggetto contraente, approvazione delle condizioni economiche definitive della locazione, approvazione dello schema di contratto di locazione dell'immobile sito in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80 ed autorizzazione alla stipula.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PREMESSO

che con Decreto Assessoriale n. 20/GAB del 28 febbraio 2024 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", attribuendogli tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione previsti dalla normativa vigente;

che il patrimonio immobiliare dell'Ente rappresenta una risorsa fondamentale per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'IPAB e costituisce uno degli strumenti principali attraverso i quali garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'Istituto;

che il complesso immobiliare sito in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80, di proprietà dell'Ente, versa in condizioni manutentive tali da richiedere importanti interventi di recupero, adeguamento normativo e rifunzionalizzazione, non compatibili con le attuali disponibilità economiche dell'IPAB;

che l'Amministrazione Commissariale ha individuato nella valorizzazione del patrimonio immobiliare una delle principali azioni strategiche finalizzate al rafforzamento delle entrate patrimoniali, al recupero del patrimonio pubblico ed al miglioramento degli equilibri economico-finanziari dell'Ente.

RICHIAMATA

la deliberazione commissariale n. 24 del 24 dicembre 2025 con la quale:

- è stata approvata la perizia estimativa dell'immobile;

- è stato approvato l'Avviso pubblico per la manifestazione di interesse finalizzata alla locazione dell'immobile sito in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80;
- è stato individuato il canone minimo da porre a base della procedura;
- sono stati approvati gli allegati e gli indirizzi per la successiva stipula del contratto di locazione.

DATO ATTO

che l'Avviso pubblico è stato regolarmente pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e nella sezione "Amministrazione Trasparente", garantendo la massima pubblicità e trasparenza della procedura;

che entro il termine stabilito è pervenuta la manifestazione di interesse presentata dalla **Don Luigi Sturzo Società Cooperativa Sociale**, con sede legale in Buscemi (SR), corredata dalla documentazione amministrativa e tecnica prevista dall'Avviso.

RICHIAMATA

la deliberazione commissariale n. 2 del 25 maggio 2026 con la quale è stato approvato il Rendiconto della gestione dell'esercizio finanziario 2025, dal quale emerge un disavanzo di amministrazione il cui ripiano è stato programmato anche mediante il rafforzamento delle entrate patrimoniali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

RICHIAMATA

la deliberazione commissariale n. 3 del 25 maggio 2026 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2026 ed il Bilancio pluriennale 2026-2028, nel quale le entrate derivanti dalla locazione del predetto immobile costituiscono una delle principali misure poste a presidio degli equilibri economico-finanziari dell'Istituto.

PRESO ATTO

che il Commissario Straordinario, nell'ambito dei poteri attribuiti dal decreto di nomina, ha ritenuto di proseguire il procedimento amministrativo avviato con la deliberazione n. 24/2025, definendo le condizioni contrattuali maggiormente rispondenti all'interesse pubblico perseguito dall'Ente.

CONSIDERATO

che la procedura di manifestazione di interesse, avviata con deliberazione commissariale n. 24 del 24 dicembre 2025, è stata finalizzata all'individuazione di un soggetto interessato alla valorizzazione del complesso immobiliare di proprietà dell'Ente mediante la stipula di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, nel rispetto delle finalità istituzionali dell'IPAB e dei principi di trasparenza, pubblicità, imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa;

che l'immobile oggetto della procedura versa in condizioni manutentive tali da richiedere consistenti interventi di recupero edilizio, adeguamento strutturale ed impiantistico, nonché di rifunionalizzazione, indispensabili per consentirne il riutilizzo e la destinazione ad attività socio-assistenziali coerenti con la missione istituzionale dell'Ente;

che l'IPAB non dispone, allo stato, delle risorse economiche necessarie per eseguire direttamente gli interventi di riqualificazione del complesso immobiliare, né risulta possibile, in relazione alla situazione economico-finanziaria dell'Ente, programmare investimenti di tale entità con risorse proprie;

che la proposta presentata dalla **Don Luigi Sturzo Società Cooperativa Sociale** prevede l'assunzione integrale, a proprio esclusivo carico, di tutti gli interventi di progettazione, ristrutturazione, adeguamento normativo, efficientamento, manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione dell'immobile, senza alcun onere economico per l'IPAB.

RILEVATO

che il progetto gestionale presentato dalla Cooperativa risulta coerente con le finalità statutarie dell'Ente e consente di restituire alla collettività un immobile attualmente inutilizzato, destinandolo ad attività di interesse sociale e assistenziale;

che l'operazione in esame non costituisce una mera locazione del patrimonio immobiliare, bensì un intervento complessivo di valorizzazione patrimoniale finalizzato:

- al recupero funzionale del bene;
- alla conservazione del patrimonio pubblico;
- all'incremento della redditività del patrimonio dell'Ente;
- alla realizzazione di attività coerenti con le finalità istituzionali dell'IPAB;
- al rafforzamento strutturale delle entrate patrimoniali.

DATO ATTO

che, successivamente all'approvazione della manifestazione di interesse, sono intervenute l'approvazione del Rendiconto della gestione 2025 e del Bilancio di previsione 2026-2028, dai quali emerge la necessità di consolidare le entrate proprie dell'Ente al fine di assicurare il mantenimento degli equilibri economico-finanziari e dare attuazione al piano di ripiano del disavanzo approvato dal Commissario Straordinario.

che la valorizzazione del patrimonio immobiliare rappresenta la principale leva economica a disposizione dell'IPAB per incrementare stabilmente le proprie entrate senza gravare sulla finanza pubblica o ricorrere a forme di indebitamento;

che, nel corso della definizione del rapporto contrattuale, è stato possibile concordare con il soggetto partecipante **condizioni economiche definitive migliorative** rispetto al canone minimo posto a base dell'Avviso pubblico, mantenendo invariato l'obbligo del conduttore di sostenere integralmente gli investimenti necessari per il recupero dell'immobile.

CONSIDERATO

che le condizioni economiche definitive della locazione sono state determinate tenendo conto:

- della perizia estimativa approvata con deliberazione commissariale n. 24 del 24 dicembre 2025;
- dell'attuale stato manutentivo del complesso immobiliare;

- dell'entità degli investimenti che il conduttore si è impegnato a realizzare integralmente a proprio carico;
- delle risultanze del Rendiconto della gestione 2025 e del Bilancio di previsione 2026-2028;
- dell'esigenza di assicurare un incremento stabile delle entrate patrimoniali dell'Ente, nel rispetto degli obiettivi di riequilibrio economico-finanziario programmati dal Commissario Straordinario.

PRESO ATTO

che lo schema di contratto predisposto disciplina in maniera puntuale i reciproci diritti ed obblighi delle parti e prevede, tra l'altro:

- la durata del rapporto contrattuale;
- il pagamento di un canone progressivo, determinato in funzione degli investimenti posti a carico del conduttore;
- l'obbligo del conduttore di realizzare tutti gli interventi di recupero, ristrutturazione e adeguamento dell'immobile;
- l'acquisizione gratuita al patrimonio dell'IPAB, alla cessazione del rapporto, di tutte le opere, migliorie e trasformazioni eseguite;
- adeguate garanzie patrimoniali a tutela dell'Ente, mediante deposito cauzionale e fidejussione bancaria o assicurativa.

DATO ATTO

che le condizioni economiche definitive della locazione risultano così articolate:

- euro **30.000,00** annui per il primo decennio;
- euro **48.000,00** annui per il secondo decennio;
- euro **72.000,00** annui per il terzo decennio,

con aggiornamento annuale secondo quanto previsto dal contratto e dalla normativa vigente.

DATO ATTO

che le condizioni economiche definitive della locazione non alterano i principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento posti a base della procedura di manifestazione di interesse, in quanto risultano esclusivamente migliorative rispetto al canone minimo previsto dall'Avviso pubblico e sono state accettate dall'unico operatore economico partecipante, senza modificare l'oggetto della procedura né le condizioni essenziali dell'affidamento.

CONSIDERATO

che tali condizioni economiche risultano maggiormente favorevoli rispetto al canone minimo previsto nell'Avviso pubblico e appaiono pienamente compatibili con il piano economico-finanziario dell'intervento, tenuto conto degli ingenti investimenti che il conduttore assumerà integralmente a proprio carico.

RITENUTO

che la proposta contrattuale risulti pienamente conforme all'interesse pubblico perseguito dall'Ente, in quanto:

- consente il recupero e la rifunzionalizzazione di un immobile oggi inutilizzato;
- incrementa in modo stabile le entrate patrimoniali dell'IPAB;
- contribuisce concretamente al riequilibrio economico-finanziario dell'Ente;
- evita all'Amministrazione qualsiasi investimento diretto per la riqualificazione del bene;
- garantisce che tutte le opere realizzate restino definitivamente acquisite al patrimonio dell'IPAB alla cessazione del rapporto, senza corresponsione di indennizzi o compensi.

CONSIDERATO ALTRESÌ

che la soluzione individuata risulta economicamente più vantaggiosa rispetto al mantenimento dell'immobile nello stato di inutilizzo, in quanto consente contemporaneamente:

- il recupero e la rifunzionalizzazione dell'intero complesso immobiliare;
- l'eliminazione degli oneri che l'Ente dovrebbe sostenere per la manutenzione straordinaria ed il recupero dell'immobile;
- l'incremento progressivo delle entrate patrimoniali derivanti dalla locazione;
- l'acquisizione gratuita al patrimonio dell'IPAB, al termine del rapporto, di tutte le opere, migliorie e trasformazioni realizzate dal conduttore;
- la conservazione e la valorizzazione di un bene appartenente al patrimonio dell'Ente, destinandolo ad attività coerenti con le finalità istituzionali dell'IPAB.

CONSIDERATO

che il mantenimento dell'immobile nello stato di inutilizzo determinerebbe un progressivo depauperamento del patrimonio dell'Ente, l'assenza di qualsiasi redditività del bene e la necessità di sostenere, nel tempo, ulteriori costi di conservazione e manutenzione, mentre la soluzione individuata consente di assicurare contestualmente il recupero del compendio immobiliare, il conseguimento di entrate patrimoniali certe e progressive, la realizzazione di attività coerenti con le finalità istituzionali dell'IPAB e l'incremento del valore patrimoniale del bene.

RITENUTO

pertanto, di concludere il procedimento amministrativo avviato con la deliberazione commissariale n. 24 del 24 dicembre 2025 mediante l'approvazione definitiva dell'esito della procedura, delle condizioni economiche della locazione e dello schema di contratto.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTI

- il Regio Decreto 5 febbraio 1891, n. 99;
- la Legge 17 luglio 1890, n. 6972, per quanto ancora applicabile;
- la Legge n. 241/1990 e successive modificazioni;
- la Legge n. 392/1978;
- la normativa regionale vigente in materia di IL.PP.A.B.;
- lo Statuto dell'IPAB;
- il Decreto Assessoriale di nomina del Commissario Straordinario;
- la deliberazione commissariale n. 24 del 24 dicembre 2025;
- la deliberazione commissariale n. 2 del 25 maggio 2026 di approvazione del Rendiconto della gestione 2025;
- la deliberazione commissariale n. 3 del 25 maggio 2026 di approvazione del Bilancio di previsione 2026-2028;
- la perizia estimativa dell'immobile;
- la manifestazione di interesse presentata dalla Don Luigi Sturzo Società Cooperativa Sociale;
- lo schema di contratto di locazione allegato alla presente deliberazione.

ACQUISITI

i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dal Segretario-Economo ai sensi della normativa vigente.

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte,

1.

Di prendere atto della regolare conclusione della procedura di manifestazione di interesse approvata con deliberazione commissariale n. 24 del 24 dicembre 2025, finalizzata alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente mediante locazione del complesso immobiliare sito in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80.

2.

Di prendere atto che l'unica manifestazione di interesse pervenuta è quella presentata dalla **Don Luigi Sturzo Società Cooperativa Sociale**, con sede in Buscemi (SR), ritenuta conforme alle prescrizioni dell'Avviso pubblico ed alle finalità istituzionali dell'IPAB.

3.

Di individuare la **Don Luigi Sturzo Società Cooperativa Sociale** quale soggetto contraente cui concedere in locazione il complesso immobiliare di proprietà dell'Ente sito in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80.

4.

Di dare atto che la presente operazione rappresenta un intervento di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente ed è la soluzione maggiormente conveniente sotto il profilo patrimoniale, economico e funzionale, in quanto consente il recupero e la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare senza oneri a carico dell'IPAB, incrementa stabilmente le entrate patrimoniali previste nel Bilancio di previsione e nel piano di ripiano del disavanzo, valorizza il patrimonio dell'Ente e garantisce l'acquisizione gratuita delle opere e delle migliorie realizzate dal conduttore al termine del rapporto contrattuale.

5.

Di approvare le **condizioni economiche definitive della locazione**, dando atto che le stesse risultano migliorative rispetto al canone minimo previsto nell'Avviso pubblico approvato con deliberazione commissariale n. 24 del 24 dicembre 2025 e risultano coerenti con l'interesse pubblico perseguito dall'Ente, nonché con gli obiettivi di valorizzazione del patrimonio immobiliare e di rafforzamento della capacità finanziaria dell'IPAB.

6.

Di dare atto che il canone annuo di locazione viene determinato come segue:

- euro **30.000,00** annui per il primo periodo contrattuale;
- euro **48.000,00** annui per il secondo periodo contrattuale;
- euro **72.000,00** annui per il terzo periodo contrattuale;

oltre agli aggiornamenti annuali previsti dalla normativa vigente e dalle clausole contrattuali.

7.

Di approvare integralmente lo schema di contratto di locazione, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera **A**, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

8.

Di dare atto che il contratto prevede:

- l'integrale assunzione, da parte del conduttore, di tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, adeguamento normativo e rifunzionalizzazione dell'immobile;
- la completa manleva dell'IPAB da ogni onere economico connesso agli interventi;
- il rilascio delle garanzie previste dal contratto;
- l'acquisizione gratuita al patrimonio dell'Ente, alla cessazione del rapporto, di tutte le opere, migliorie e trasformazioni realizzate dal conduttore.

9.

Di autorizzare il Commissario Straordinario alla sottoscrizione del contratto di locazione, conferendogli facoltà di apportare eventuali modifiche non sostanziali che dovessero rendersi necessarie in sede di stipula, purché non incidano sulla natura del rapporto, sulle condizioni economiche essenziali, sulla durata, sulle garanzie e sugli obblighi fondamentali delle parti.

10.

Di demandare al Segretario-Economo ogni conseguente adempimento amministrativo, contabile e fiscale derivante dall'esecuzione del presente provvedimento, compresi:

- la registrazione del contratto;
- gli adempimenti di pubblicità e trasparenza;
- le comunicazioni agli uffici competenti;
- la conservazione agli atti della documentazione della procedura.

11.

Di dare atto che il presente provvedimento risulta coerente:

- con la deliberazione commissariale n. 24 del 24 dicembre 2025;
- con il Rendiconto della gestione 2025;
- con il Bilancio di previsione 2026-2028;
- con gli obiettivi di valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- con il piano di riequilibrio economico-finanziario dell'Ente.

12.

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, stante l'urgenza di procedere alla stipula del contratto ed all'avvio degli interventi di recupero e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare.

Siracusa, 21/07/2026

Il Commissario Straordinario
Geom. Giuseppe Vizzi

Il Segretario Economo-Amministrativo
Dott.ssa Erza Marchica