

CASA DI OSPITALITÀ "COLLEREALE E ASILI D'INFANZIA"
via Catania - isolato 41
M E S S I N A

Allegato "A" alla delibera n° 56/2024

Relazione sul risultato morale della gestione anno 2023

Aspetti generali

1 Questa I.P.A.B. sorta nel 1825 con il fine di ricoverare e mantenere nei limiti dei propri mezzi i poveri che a causa di vizi all'organizzazione del corpo (storpi - zoppi - paralitici - anziani) non potevano procacciarsi il pane o lavorare, con l'evoluzione dei tempi si è andata sempre più indirizzando e specializzando verso l'assistenza agli anziani, tant'è che da oltre 60 anni ospita quasi esclusivamente anziani e pertanto ha chiesto di essere iscritta all'albo regionale per la tipologia casa di riposo e come tale è stata iscritta con DDG. n° 2672 GL XIII/A del 12-11-2001 per un massimo di 177 posti letto.

2 Oggi, l'Opera Pia rivolge la propria attenzione, oltre che alle problematiche della popolazione anziana - erogando una serie di articolati e qualificati servizi residenziali di tipo alberghiero, assistenziale, di animazione, sanitario e riabilitativo - anche alle nuove povertà costituite da soggetti stranieri richiedenti protezione internazionale ed a soggetti (minorenni e maggiorenni) a cui, su disposizione dell'Autorità Giudiziaria, è applicato l'istituto della *messa alla prova*.

3 Tuttavia, l'ampliamento della gamma dei servizi di assistenza in favore degli Anziani costituisce per l'Ente un indefettibile vincolo statutario ed il necessario presupposto per il miglioramento della qualità della vita degli stessi.

In tale direzione, l'Ente ha avuto modo di registrare una crescente domanda nel territorio da parte di persone anziane non più autosufficienti che - pur non avendo elevate disponibilità economiche - rifiutano il ricovero in Istituto, avvertendo l'esigenza di continuare a vivere in un proprio autonomo alloggio, ma con particolari caratteristiche di protezione. Per le istanze di tali soggetti, un'adeguata risposta si è inteso dare attraverso l'istituzione di un Centro Residenziale - istituito con delibera del C.d.A. 38/2012 ed implementato con successive delibere n. 03/2015 e n. 59/2022 - costituito da piccole ed autonome unità abitative (per persone singole e per coppie) protette.

L'organizzazione del *Centro Residenziale*, articolato su più *Residences*, prevede l'erogazione di servizi di base e di servizi aggiuntivi, facoltativi, a domanda individuale, nonché la compartecipazione degli utenti nei costi per i servizi di assistenza alla persona.

Il Centro Residenziale, oltre a favorire una maggiore accessibilità ai servizi residenziali alla popolazione anziana del territorio, ha determinato, contestualmente, anche una migliore utilizzazione del personale dipendente dell'Ente.

Ricoveri.

Vi è stato un aumento di nuovi ricoveri, infatti al 31 dicembre 2023, gli anziani presenti in struttura risultavano essere in numero di 144, (55 uomini e 89 donne).

Le rette di ricovero a chiusura 2023 sono state pari ad € 1.947.425,73, con un incremento rispetto al 2022 pari ad € 98.380,22.

Va aggiunto che, a partire dal 14 dicembre 2022, sono stati accolti provvisoriamente (giusta convenzione della durata di mesi 3, attualmente in regime di proroga) n. 39 Ospiti della Casa di Riposo Comunale denominata "Casa Serena".

E' stato percepito il contributo regionale ex L.r. 71/1982 anno 2023 per € 528.538,48.

Minori entrate da locazioni commerciali

Sono perdurate alcune severe morosità di conduttori ("ECAP" - "I Vespri" - "Studio Rosso - "Bertia Mode" - "Sanmartino srl"), per i quali sono state incoate le relative procedure esecutive. Ciò ha determinato entrate per € 780.028,48 (Cap. 1.01).

Maggiori uscite per il personale di assistenza

A seguito della decisione delle Suore Infermiere della Comunità Vincenziana di lasciare definitivamente la struttura, si è reso necessario, al fine di assicurare la più intensa assistenza richiesta dalle



sopravvenute cogenti norme anti covid, mantenere l'implementazione del monte ore ed il numero sia degli Infermieri, sia degli OSA / OSS.

Pertanto, al 31 dicembre 2023, il costo per tali servizi si è attestato nella somma di € 2.025.359,85.

Dispositivi di protezione individuale.

In tale ampia categoria, sono ricompresi:

- mascherine chirurgiche,
- mascherine FFP2 e FFP3,
- visiere,
- tute monouso biodecontaminanti,
- gel igienizzanti,
- prodotti specifici per la sanificazione dei locali,
- guanti in lattice.

Tali dispositivi sono stati forniti a tutto il personale operante durante il corso dell'anno in quantitativi adeguati; inoltre sono stati acquistati tamponi rapidi antigenici a cui sono stati periodicamente (anche giornalmente in alcuni reparti) sottoposti sia il personale di assistenza, sia gli Ospiti, per una complessiva spesa di € 93.107,77 (Art.3.324).

I Reparti /Residence in cui è risultata suddivisa la struttura sono i seguenti:

- 1) Reparto *Mimosa*
- 2) Reparto *Iris - dal 17.10.2022*
- 3) Residence *Girasole - da marzo 2014*
- 4) Residence *Gardenia -da febbraio 2015*
- 5) Residence *Ginestra - da febbraio 2015*
- 6) Residence *Margherita - da febbraio 2015*
- 7) Residence *Tulipano – da novembre 2016*
- 8) Residence *Orchidea – da settembre 2018*
- 9) Reparto *Triage da marzo 2020*
- 10) Residence *Rose – da novembre 2022.*

5 E' stata espletata – ma limitatamente all'interno di ciascun reparto / residence, al fine di evitare contatti fra le persone - l'attività di animazione del tempo libero. Sono stati invece ripristinati i contatti, sospesi nel 2020, con associazioni che operano nel settore che prima della pandemia avevano collaborato per spettacoli, intrattenimenti e gite.

6 Con riguardo agli altri servizi offerti, questo Ente, sulla base di appositi protocolli, ha posto in essere iniziative di collaborazione sia con il competente Servizio Sociale Minorile del Tribunale per i Minori di Messina, sia con il Tribunale Ordinario, finalizzate al reinserimento socio-lavorativo di giovani ed adulti con problemi giudiziari ed in tal senso, oltre ai protocolli d'intesa già sottoscritti, ha provveduto ad espletare la procedura di accreditamento per lo svolgimento, in partenariato con il predetto Servizio, di attività ludico ricreative e risocializzanti.

7. L'avviato percorso di cambiamento e di risanamento economico-finanziario dell'Opera Pia ha caratterizzato anche l'esercizio 2023, al netto delle maggiori obbligatorie spese dovute alla pandemia, come sopra evidenziate.

Il tutto, come confermato anche dal Revisore Unico dei Conti nella propria relazione di parere.

8 Infine, nell'ambito di quanto previsto dal piano triennale di prevenzione della corruzione, nel corso dell'anno sono stati effettuati, in diversi reparti, periodici incontri formativi ed informativi per il Personale.

Aspetti economico-finanziari e patrimoniali

1 Per quanto attiene alla gestione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'O.P., occorre far presente che, essendo di rilevante consistenza, impegna notevolmente l'amministrazione e impegna, pertanto, risorse umane e finanziarie per le manutenzioni ordinarie e straordinarie indispensabili per mantenerlo produttivo. I beni, considerati nella loro totalità, consistono in numerosi cespiti, a loro volta suddivisi in svariate unità dislocate tutte nel territorio Messinese.

2

A tale riguardo, l'Opera Pia, oltre le ordinarie manutenzioni, malgrado le enormi difficoltà economiche, come sopra evidenziate, ha realizzato i seguenti importanti interventi:

- rifacimento di n. 5 servizi igienici di diversi Residences;
- prosecuzione dei lavori correlati al "bonus facciate" per i locali della sede;
- acquisto n. 38 nuovi fan-coil per il miglioramento della climatizzazione degli ambienti;
- lavori di efficientamento energetico di tutti i fabbricati della sede, con sostituzione dei gruppi frigo, ampliamento dell'impianto fotovoltaico, sostituzione di parte degli infissi e re-lamping.

Inoltre, si è provveduto, anche a mezzo affidamenti a ditte esterne:

- ad acquistare una nuova lavatrice per la lavanderia;
- a sostituire il "campanile elettronico" a servizio dei due orologi della sede;
- ad acquistare n. 10 letti a movimentazione manuale;
- ad acquistare n. 15 letti a movimentazione elettrica;
- alla pitturazione di 10 camere di degenza;
- ad acquistare materiali edili, idraulici ed elettrici;
- alla manutenzione straordinaria ascensori;
- alla manutenzione caldaie e gruppi frigo;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria impianti di cucina centralizzata e lavanderia;
- all'assicurazioni automezzi;
- alle assicurazioni incendio e RCT fabbricati;
- al servizio pest control;
- al servizio HACCP;
- alla sostituzione ed adeguamento dell'impianto di antenna TV al segnale digitale;
- all'implementazione delle procedure organizzative ex Decr. Legisl. 30.06.2018, n. 196.

Ancora:

- è in corso la Convenzione con le Suore della Congregazione BENE TEREZIYA, che da giugno 2020 hanno sostituito le Anziane Suore Figlie della Carità di S. Vincenzo de' Paoli, costrette a lasciare il loro servizio nella Casa.

2 Nell'ambito dell'implementazione del patrimonio immobiliare finalizzato all'ampliamento delle attività e dei servizi al territorio, va evidenziato che con Decreto del Presidente della Regione n. 550/ Serv. 4S.G. dell'8.9.2022 è stata fusa per incorporazione a questo Ente l'ex IPAB *Istituto Regina Margherita* di Milazzo.

3 Quanto al cespite denominato Isol. 154 di Viale San Martino – Messina, è da dire che esso consiste in un edificio cielo terra sito al centro della città di Messina, di notevole pregio, anche sotto il profilo economico.

Nell'immobile predetto sono ospitati, in locazione, brand di rilievo nazionale (United Colors of Benetton, Douglas profumerie, Atelier Emé, etc..), nonché gli uffici dell'Azienda Regionale delle Foreste, l'Ordine degli Ingegneri, diversi Enti di formazione ed alcune abitazioni.

L'edificio è composto da 6 elevazioni fuori terra, un piano interrato (ad uso commerciale), oltre la galleria interna (anch'essa ad uso commerciale).

Le unità ad uso residenziale/ ufficio sono distribuite in tre corpi, ciascuna con singolo ingresso dalla già menzionata galleria.

I locali ad uso commerciale che come già detto sono locati a primari operatori del settore nazionale. Per quanto concerne gli operatori minori (operanti su scala comunale) lo scrivente tiene conto nella scelta dei potenziali conduttori della esperienza e della capacità imprenditoriale dimostrata.

Quanto all'affidabilità economico/patrimoniale dei conduttori, sebbene non constano a questo ente procedure esecutive pendenti, concordati preventivi o qualsivoglia altre procedure a carico degli stessi, va tuttavia evidenziato che nel corso dell'anno, per diversi inquilini morosi dell'immobile si è data continuità alle azioni giudiziali già intraprese nello scorso anno, volte al recupero dei crediti, con conseguenti esborsi economici per onorari legali e spese di giudizio, non sempre d'immediato e facile recupero (specie nei confronti di Enti di Formazione).

Infine, è doveroso rappresentare che non essendo andata a buon fine la compravendita con il gruppo imprenditoriale *SILK Prosperity Company Glorious Group* si è proceduto alla risoluzione consensuale del contratto preliminare già sottoscritto ed avviate, nel 2023, azioni legali in danno dell'acquirente.

In relazione al cespite è stata adottata dal C.D.A. nuova delibera di autorizzazione alla vendita, in quanto l'alienazione rientra in un programma di ripianamento dell'Ente – già oggetto di positivo riscontro da parte dell'Assess. Reg. Famiglia - derivante, in grandissima parte, da decisioni giurisdizionali (non, quindi da fatti imputabili alla gestione) costituite da Sentenze della Suprema Corte di Cassazione per contenziosi IRPEG / IRES che hanno definito giudizi incardinati già a partire dall'anno 1998. Infatti si è aderito alla c.d. "rottamazione quater" grazie alla quale il debito con l'Era-rio ammontante oggi ad € 10.823.742,60, è stato ridotto ad € 5.830.140,45.

Si rappresenta che in data 29.12.2023 è stato sottoscritto, presso il Notaio Dott. Silverio Magno in Messina, un preliminare di compravendita con la Società Sanmartino Real Estate s.r.l. con sede in Roma relativamente al compendio immobiliare costituito dall'isol. 154 sito in Messina Viale S. Martino, per l'importo finale di € 9.400.000,00.

Ciò ha permesso di poter fronteggiare, già nell'immediato, le rate in scadenza, di rilevante importo – come quantificato dall'A.d.E. / Riscossione – relative alla definizione agevolata (c.d. rottamazione quater).

4 Per quanto concerne tutti gli altri immobili indicati nell'Elenco del Patrimonio Immobiliare dell'Ente, a cui si sono aggiunti i cespiti provenienti dall'IPAB *Istituto Regina Margherita* di Milazzo, (fusasi per incorporazione con questo Ente giusto il D.P.R.S. sopra citato) è opportuno precisare che solo alcuni di essi sono oggetto di locazione.

Di essi beni, giusta autorizzazione regionale, si è proceduto all'alienazione dell'immobile denominato "Ponti" alla Città Metropolitana di Messina, per l'importo di € 800.000,00.

La somma complessiva del reddito da locazioni per il 2023 è risultata essere di € 780.028,48, di maggior entità rispetto a quella del 2022 che è stata pari ad € 596.556,60.

5. In ordine alle spese per il personale di assistenza, oltre a quanto relazionato in precedenza in ordine alle maggiori spese sostenute a causa dell'emergenza pandemica va detto che nonostante le condizioni di salute e di totale non autosufficienza degli Anziani Ospiti della Casa è stato possibile – grazie ad alcune modifiche apportate all'impianto organizzativo delle risorse umane – realizzare una ulteriore ottimizzazione del personale dedicato. Il tutto entro i limiti degli *standards* di legge, andando incontro, diversamente, a responsabilità per gli amministratori. Ciò, anche tenuto conto dell'aumento dell'età media del personale di ruolo OSA, delle correlate aumentate limitazioni fisiche per il sollevamento dei carichi e dell'ulteriore decremento determinato da alcuni licenziamenti e pensionamenti. Nell'ambito delle iniziative volte all'aggiornamento ed alla riqualificazione dei propri dipendenti, va evidenziato che l'Ente ha programmato per il 2023 l'esame per addetti antincendio presso il Comando Provinciale dei VV.FF.

Sono stati approvati, altresì, i punteggi per la performance individuale dei dipendenti anno 2021 e sono in corso le procedure regolamentari per l'attribuzione dei punteggi anni 2022 e 2023.

6. Sotto l'aspetto strettamente economico-finanziario va rilevato che tutte le spese sono state effettuate con regolari mandati di pagamento e tutte le entrate con regolari ordinativi di riscossione.

Il movimento di Cassa si conclude con un saldo attivo di € 4.170,54: risultato indubbiamente positivo, rispetto al deficit di € -218.876,54 registrato nell'anno precedente.

7. Al personale dipendente, per l'anno 2023, per la limitata liquidità, sono stati regolarmente pagati emolumenti relativi alle mensilità da gennaio ad agosto oltre al mese di dicembre, comprese le indennità accessorie, mentre, quanto le restanti mensilità, sono state iscritte fra i residui passivi.

I contributi relativi sono tutti oggetto di definizione agevolata (c.d. rottamazione quater) e/o rateizzazione.

8. Ancora, l'Ente, in relazione ai debiti controversi per IRPEG/IRES oggetto di contenzioso pluridecennale che potrebbe vedere in un prossimo futuro - stante il recente mutato orientamento della Giurisprudenza di Legittimità – la soccombenza dell'Opera Pia, ha ritenuto di doversi avvalere dei benefici previsti dalla normativa per la definizione agevolata di cartelle esattoriali (rottamazione quater) e delle liti tributarie pendenti (c.d. pace fiscale).

h SM

In relazione alla suddetta definizione agevolata, nel 2023, sono state pagate le prime 2 rate con scadenza rispettivamente il 6 ed il 30 novembre per un importo totale di € 1.148.577,52.

A tal fine, è rimasta anche per l'anno 2023 una grave carenza di liquidità dovuta in massima parte a:

- dilazione obbligatoria in 15 annualità – deliberata dal Comune di Messina – del pagamento del credito di cui al successivo punto 10 lett. c) vantato da Collereale;
- persistenti morosità di alcuni conduttori, nonostante le procedure giudiziarie (anch'esse economicamente gravose) per il recupero dei crediti;
- mancato pagamento dei canoni di locazione dell'inquilino ECAP e degli altri importanti inquilini sopra elencati;

9. Quanto ai residui attivi, pari ad € 23.068.763,07:

a) quelli mantenuti oltre il quinquennio derivano da diverse azioni giudiziarie in corso nei confronti dei debitori e pertanto si attende l'esito dei giudizi;

b) quelli correlati alla problematica afferente l'integrazione sanitaria per il ricovero anziani e adulti inabili in strutture residenziali socio-assistenziali ex art. 59 L.R. 33/96, vengono tutti mantenuti poiché – in aggiunta alle considerazioni tecnico-giuridiche già rassegnate nelle relazioni delle annualità precedenti, che qui devono intendersi integralmente richiamate – va evidenziato che:

-il primo dei quattro giudizi in corso si è concluso con sentenza definitiva favorevole per questo Ente: infatti, con sentenza n.885/2018 del 15/04/2018 (divenuta irrevocabile) il Tribunale di Messina, accogliendo le domande dell'Opera Pia, ha condannato il Comune di Messina al pagamento della somma di € 654.061,58, oltre interessi e spese legali;

- il secondo dei quattro giudizi incoati, si è invece concluso con esito sfavorevole per l'IPAB (la Corte di Appello ha confermato la sentenza di 1° grado, rigettando le richieste di questo Ente sul presupposto della mancata produzione in giudizio della convenzione sottoscritta fra le parti); avverso tale sentenza, su conforme parere del Legale incaricato, non sarà proposto ricorso per Cassazione.

c) Si è proceduto alla rivalutazione del cespite immobiliare denominato "Castiglione, con annesso Teatro" per un importo di € 1.600.000,00 ai sensi della legge del 27.12.2019, n. 160 (Finanziaria 2020), l'importo è stato inserito nel bilancio 2023.

10. I residui passivi ammontano ad € 23.632.185,63.

I residui passivi sono costituiti per una rilevante parte da emolumenti al Personale e da contributi previdenziali ed assistenziali.

Si rappresenta che, giusti verbali di conciliazione, sottoscritti singolarmente fra ogni Dipendente e l'Ente presso l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Messina, sono state definitivamente formalizzate e concordate le modalità di graduale pagamento delle spettanze arretrate dei Lavoratori – periodo 201-2014 - in conformità a quanto già stabilito con delibera del C.d.A. n. 20 del 28.06.2016.

11. Tutti i residui - accertati con determina dirigenziale di ricognizione n. 26 del 02.04.2024 - sono stati trasferiti e caricati sull'esercizio 2024 per continuità di gestione delle risultanze.

Si evidenzia che, a fronte dei predetti considerevoli residui passivi - essendo primario obiettivo del C.d.A. aumentare la liquidità dell'Ente (non essendo sufficiente la sola consistente solidità patrimoniale) - oltre alle rateizzazioni sopra dette, è stato mantenuto il rapporto di locazione con la Società Messina Social City, partecipata del Comune di Messina, per il ricovero di soggetti senza fissa dimora presso i locali prospicienti sulla via Sardegna già adibiti a Centro di Accoglienza Straordinario per Migranti adulti.

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. dell'art. 42 comma 2° del R.D. 05.02.1891, n. 99 e dell'art. 20 della Legge 17.07.1890, n. 6972.

Messina, 30.04.2024.



**Il Direttore Generale
Dott. Giuseppe Turrisi**