



REGIONE SICILIANA

Assessorato dell'Economia Dipartimento delle Finanze e del Credito

SERVIZIO 7- LOCAZIONI E PATRIMONIO DISPONIBILE

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
 VISTO il R.D. 18 Novembre 1923 n. 2440;
 VISTO il R.D. 23 Maggio 1924 n. 827;
 VISTA la l.r. 29 Dicembre 1962 n. 28;
 VISTA la l.r. 08 Luglio 1977 n. 47;
 VISTA la l.r. 10 Aprile 1978 n.2;
 VISTA la L. n.392/78 e successive modifiche sul regime locazioni degli immobili urbani;
 VISTO il D.P. Reg. 28 Febbraio 1979 n. 70;
 VISTA la l.r. 14 Gennaio 1994 n. 20;
 VISTA la l.r. 15 Maggio 2000 n. 10;
 VISTA la l.r. 16 Dicembre 2008 n. 19;
 VISTO il D.lgs 23.06.2011 n. 118 e s.m.i. – Disposizione in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni e degli Enti Locali;
 VISTA la L.R. 13/01/2015 n. 3 art. 11 che disciplina le modalità applicative del D.Lgs di cui sopra;
 VISTA la circolare n.11 dell'01/07/2021 del Dipartimento Regionale Bilancio e Tesoro – Ragioneria Generale della Regione;
 VISTO il D.P.R n. 9 del 05/04/2022, pubblicato nella G.U.R.S. n. 25, parte 1 del 01/06/2022, con il quale è stato approvato il regolamento d'attuazione del titolo 2, della L.R. n. 19/2008, recante la rimodulazione degli assetti organizzativi regionali, di cui all'art. 49, comma 1, della L.R. del 07/05/2015 n. 9;
 VISTO il D.P.Reg. n. 430 del 13 Febbraio 2023 di incarico di Dirigente Generale del Dipartimento delle Finanze e del Credito, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Regionale n. 78 del 10 Febbraio 2023;
 VISTO il D.D.G. n. 424 del 02/05/2023 di conferimento alla Dott.ssa Giovanna Pilato dell'incarico dirigenziale presso il Servizio 7 “Locazioni e Patrimonio Disponibile”;
 VISTA la legge regionale n. 1 del 16/01/2024 “Legge di stabilità regionale 2024-2026”;
 VISTA la l.r. n. 02 del 16/01/2024 “*Bilancio di previsione della Regione Siciliana 2024/2026*”;
 VISTA la Delibera di Giunta n. 15 del 22/01/2024 – riguardante il Bilancio di previsione della Regione Siciliana 2024/2026 - Decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modifiche ed integrazioni, Allegato 4/1 9.2. Approvazione del Documento tecnico di accompagnamento, Bilancio finanziario gestionale e perimetro sanitario;
 PREMESSO che in data 23.3.92 è stato stipulato il contratto di locazione con decorrenza 1.10.91 – 30.9.97, avente ad oggetto l’immobile sito in Palermo, via Imperatore Federico n. 70, di proprietà della Società “Residence La Magnolia” da destinare a sede di Uffici regionali ed in atto assegnati all’Agenzia Reg.le per l’Impiego ed al Dipartimento Formazione Professionale;
 VISTO il D.A. n. 3000 del 28.4.92, reg.to alla Corte dei conti il 14.12.92, reg. 8 fg. 389, con il quale è stato approvato il suddetto contratto e si è provveduto ad impegnare le somme occorrenti per far fronte al pagamento del canone di locazione per l’intero periodo contrattuale;
 VISTO il D.A. n. 3285 del 28.5.94 vistato dalla Ragioneria Centrale per la Presidenza il 20.6.94 al n. 365, con il quale è stato disposto il trasferimento della titolarità del citato contratto di locazione dalla Società “Residence La Magnolia s.r.l.” alla Società Immobiliare Steni s.r.l. giusta atto di compravendita del 22.12.93, rep. n. 24166, racc. n. 5764 in Notar Nicola Criscuoli ;

VISTI	il D.D. n. 1645 del 6.4.98 e il D.D.S. n. 4843 del 6.5.2004 visti dalla Ragioneria Centrale per la Presidenza rispettivamente il 22.4.98 al n. 227 e il 18.5.2004 al n. 97 con i quali, di seguito al rinnovo tacito del rapporto contrattuale per ulteriori sei anni ex art. 28 della L. 392/78, è stato disposto l'impegno delle somme necessarie per far fronte agli oneri finanziari dei canoni di locazione dall'1.10.97 al 30.9.2003 e dall'1.10.2003 al 30.9.2009;
VISTO	il D.D.S. n. 2649 del 15.12.2010 visto dalla Ragioneria Centrale per l'Assessorato Regionale Bilancio e Finanze in data 21.12.2010 al n. 291 con il quale, in seguito al rinnovo tacito del rapporto contrattuale per ulteriori sei anni ex art. 28 della L. 392/78, è stato disposto l'impegno delle somme necessarie per far fronte agli oneri finanziari dei canoni di locazione dall'01.10.2009 al 30.9.2015;
CONSIDERATO	che ai fini del contenimento della spesa pubblica si è proceduto - ai sensi dell'art. 27 della L.r 9/2013 - alla rideterminazione dell'importo annuo del canone di locazione stante che lo stesso, secondo la citata normativa, non può essere superiore ai valori OMI con riferimento al valore medio degli affitti degli immobili ad uso ufficio incrementato del 10%;
VISTA	la nota prot. n.39471 dell'08/07/2013 con la quale è stato richiesto al Dipartimento Regionale Infrastrutture servizio 14° - apposito parere di congruità dell'importo annuo canone di locazione, in ottemperanza al disposto di cui all'art. 27 della L.r. 9/2013 che ne prevede il ricalcolo alla stregua dei parametri OMI previsti dalla citata normativa, da applicare ai contratti di locazione passiva stipulati dall'Amministrazione Regionale;
VISTA	la nota prot. n. 2577 del 19/09/2013 acquisita agli atti del Servizio Demanio in data 04/10/2013 al n. 55233 con la quale il DRT in ottemperanza alla citata normativa, nel rendere il relativo parere tecnico ha comunicato che il canone annuo in base ai suddetti parametri è stato computato nella misura annua di € 464.640,00 oltre IVA ;
ATTESO	che con nota prot. n. 37932 dell'01/07/2014 è stata inoltrata alla ditta proprietaria formale disdetta del contratto di locazione stipulato in data 23/03/92 tra l'Amministrazione Regionale e l'Immobiliare Steni s.r.l.per i locali già utilizzati dal Dipartimento Regionale Lavoro;
ATTESO	che a fronte del suddetto parere reso a cura dell'Ufficio Tecnico occorre corrispondere alla ditta proprietaria a decorrere dal 17/05/2013 il canone di locazione così come computato nella misura di € 464.640,00 oltre iva alla luce della citata normativa regionale;
TENUTO CONTO	che, in assenza della disponibilità di immobili da destinare a sede dell'EAS, con nota prot. n.3269 del 17/02/2016 - del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito - sono stati consegnati al suddetto Ente in liquidazione i locali siti al piano terra ed i locali siti al piano seminterrato posti al livello meno uno;
VISTA	la nota prot. n. 20462 del 17/05/2017 con cui il Consegretario del Dipartimento Lavoro ha comunicato di avere completato il trasloco senza avere tuttavia proceduto alla consegna dei locali ed alla redazione del previsto verbale;
VISTO	il verbale di constatazione dei luoghi dell'01/12/2017 sottoscritto dal Consegretario del Dipartimento Lavoro e dai rappresentanti della Società Immobiliare Steni s.r.l., da cui risulta che i locali utilizzati dal Dipartimento Lavoro non sono stati completamente liberati;
VISTO	il verbale del 05/12/2017 sottoscritto dal Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito e dall'Immobiliare Steni S.r.l., da cui risulta che quest'ultima ha accettato la riconsegna parziale della porzione d'immobile già utilizzata dal Dipartimento Lavoro, ad esclusione dei locali ancora utilizzati dall'EAS in cui allocare n. 79 unità di personale, giusta nota prot. n. 1459 del 21/01/2016 del Commissario liquidatore dell'EAS;
CONSIDERATO	che con nel suddetto verbale è stato concordato che fino all'individuazione da parte dell'EAS di una diversa soluzione allocativa e fino al completo rilascio, l'Amministrazione Regionale corrisponderà all'Immobiliare Steni S.r.l un'indennità di occupazione in relazione alla valutazione di congruità eseguita dal competente Organo Tecnico, da rideterminarsi, in previsione del rilascio del piano seminterrato, in ragione della superficie occupata residua;
CONSIDERATO	che con il sopracitato verbale si è concordato di determinare (nelle more dell'acquisizione del parere del DRT) l'indennità di occupazione, per una superficie ancora utilizzata di mq 2300, e utilizzando a base del calcolo l'importo unitario per metro quadro di € 6,05/mq per mese, giusta valutazione del D.R.T. prot. n. 2577 del 19/09/2013;
VISTI	i D.D.S n. 1434 del 27/12/2017 visto dalla Ragioneria Centrale Economia in data 31/12/2017 al n. 330 e D.D.S n. 1435 del 27/12/2017 visto dalla Ragioneria Centrale Economia in data 31/12/2017 al n. 331, con cui sono state impegnate le somme necessarie al pagamento trimestrale dell'indennità di occupazione prevista ex art. 1591 del Codice Civile, dell'importo di € 50.928,00 IVA compresa, corrisposta per il periodo 01/07/2017-30/09/2017 ed 01/10/2017- 31/12/2017, salvo conguaglio attivo e/o passivo , nelle more dell'acquisizione della valutazione definitiva da parte del D.R.T.;

./.

- VISTO il **parere prot. n. 142080** del 26/06/2018 con il quale il Dipartimento Regionale Tecnico ha ritenuto congruo l'importo unitario per metro quadro di € 5,83/mq per mese corrispondente all'importo annuo di € 159.858,60 a fronte della porzione di superficie occupata dall'EAS rideterminata nella misura pari a mq 2.285, importo inferiore rispetto a quello computato precedentemente, per cui si è reso necessario procedere al conguaglio delle somme corrisposte in eccedenza;
- VISTO il D.D.S n. 676 del 24/07/2018 vistato dalla Ragioneria Centrale Economia in data 22/08/2017 al n. 165 con il quale si è provveduto all'impegno ed alla contestuale liquidazione delle somme necessarie al pagamento dell'indennità di occupazione prevista ex art. 1591 del Codice Civile relativa ai periodi 01/01/2018 - 31/03/2018 ed 01/04/2018 – 30/06/2018;
- VISTO il D.D.S n. 1032 del 22/11/2018 vistato dalla Ragioneria Centrale Economia in data 27/11/2017 al n. 220 con il quale si è provveduto all'impegno della somma di € 93.169,68 IVA compresa necessaria al pagamento dell'indennità di occupazione prevista ex art. 1591 del Codice Civile, da corrispondere alla ditta proprietaria per il terzo e quarto trimestre 2018;
- VISTO il D.D.S n. 576 del 17/05/2019 vistato dalla Ragioneria Centrale Economia in data 23/05/2019 al n. 79 con il quale si è provveduto all'impegno della somma di € 97.513,74 IVA compresa necessaria al pagamento dell'indennità di occupazione prevista ex art. 1591 del Codice Civile, da corrispondere alla ditta proprietaria per il primo e secondo trimestre 2019;
- VISTO il D.D.S n. 1234 del 05/11/2019 vistato dalla Ragioneria Centrale Economia in data 11/11/2019 al n. 205 con il quale si è provveduto all'impegno della somma di € 97.513,74 IVA compresa necessaria al pagamento dell'indennità di occupazione prevista ex art. 1591 del Codice Civile, da corrispondere alla ditta proprietaria per il terzo e quarto trimestre 2019;
- CONSIDERATO che con nota prot. n.1271 del 12/02/2020 il Commissario Liquidatore pro tempore dell'EAS ha comunicato di doversi avvalere nel corso della corrente annualità della collaborazione di circa 20 unità di personale, dato numerico successivamente confermato con nota prot.n. 5598 del 26/08/2020;
- ATTESO che in seguito alla riduzione delle unità di personale comunicata dall'EAS in liquidazione, con nota dirigenziale prot. n. 11982 del 12/08/2020 è stata inoltrata al Dipartimento Regionale Tecnico apposita richiesta di sopralluogo onde verificare la superficie utilizzabile in rapporto al numero dei dipendenti impiegati, ai fini della determinazione della congruità dell'indennità di occupazione prevista ex art. 1591 del Codice Civile da corrispondere alla ditta proprietaria;
- VISTA la nota prot. n. 140928 del 29/09/2020 con la quale il suddetto Organo Tecnico ha comunicato l'esito del sopralluogo richiesto dal quale risulta l'avvenuta liberazione del piano seminterrato non utilizzato, ritenendo dunque congruo il corrispettivo pari ad 1.668,95 mensile (€/mq 5,83 mensile per una superficie occupata pari a mq 286,27 comprensiva dei locali destinati ad archivio, magazzino del consegnatario e servizi igienici in vista dell'impiego di n.20 unità di personale);
- VISTA la nota prot. n. 20775 del 26/02/2021 dell'Avvocatura dello Stato di Palermo con cui ha trasmesso la documentazione relativa al ricorso per decreto ingiuntivo n. 878/2021 del 24/02/2021 RG n. 2496/2021, posto in essere dall'Immobiliare Steni S.r.l, notificato il 24/02/2021, con il quale il Tribunale di Palermo ha ingiunto il pagamento della somma 214.473,82 oltre ulteriori interessi di mora, al saggio previsto dall'art.5 D.Lgs 231/2002, con decorrenza dal 15/01/2021 sino all'effettivo soddisfo, a cui l'Amministrazione Regionale ha proposto rituale e tempestiva opposizione con ricorso depositato in data 06/04/2022;
- VISTA la Sentenza n. 4123/2022 pubblicata il 14/10/2022 RG n. 4871/2024 Repertorio n. 7991/2022 del 14/10/2022, con la quale il Tribunale Civile di Palermo ha condannato l'Amministrazione Regionale al pagamento della sorte capitale **sino al rilascio dei locali**, interessi e spese legali, successivamente pagate da UNICREDIT a margine della procedura esecutiva di pignoramento promossa dall'Avvocato Rosario La Nave legale rappresentante della Immobiliare Steni S.p.A per un ammontare complessivo di € 258.088,77;

./.

CONSIDERATO	che con successivo atto di precetto del 23/01/2024, l'Avvocato Rosario La Nave nella qualità di legale rappresentante della Società Immobiliare Steni S.r.l., ha intimato il pagamento dell'indennità di occupazione dal 14/10/2022 (data pubblicazione sentenza) fino al 31/12/2023 per un importo di € 34.966,82 oltre gli interessi legali di € 1.854,37 nonché il compenso per precetto pari ad € 871,88 per un importo complessivo di € 37.693,07, con avvertimento e diffida di adempimento nel termine di dieci giorni dalla notifica, oltre i quali segue l'esecuzione forzata;
VISTA	la nota prot. n. 9319 del 28/02/2024 trasmessa al Dipartimento Bilancio e Tesoro unitamente alla proposta di riconoscimento di legittimità del debito fuori bilancio;
VISTA	la scheda della partita debitoria n. 13 relativa al contenzioso contro l'Immobiliare Steni S.r.l.;
VISTA	la nota prot. n. 24710 del 05/04/2024, con la quale il Dipartimento Bilancio e Tesoro – Ragioneria Generale – S.3 Bilancio e Programmazione ha trasmesso, con riferimento alla delibera della Giunta Regionale di Governo n. 171 del 03/05/2024 (D.D.L. n. 743/2024), l'elenco dei debiti fuori bilancio riconosciuti ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera <i>a</i>) del decreto legislativo del 23 giugno 2011 n. 118 e successive modifiche e integrazioni, D.F.B. 2024, mese di marzo , tra cui quello relativo al contenzioso riguardante l'Immobiliare Steni S.r.l.;
VISTO	il D.R.S. n. 510 del 18/06/2024 con il quale in seguito al predetto riconoscimento di debito fuori bilancio, si è provveduto all'impegno e contestuale liquidazione della somma complessiva di 34.966,82 quale sorte capitale da corrispondere all'Immobiliare Steni S.r.l. a titolo d'indennità di occupazione prevista ex art. 1591 del Codice Civile, relativa al periodo 14/10/2022 (data pubblicazione sentenza) fino al 31/12/2023, giusta sentenza n. 4123/2022 pubblicata il 14/10/2022 RG n. 4871/2024 Repertorio n. 7991/2022 del 14/10/2022, del Tribunale Civile di Palermo;
CONSIDERATO	che ai fini della determinazione dell'importo annuo dell'indennità di occupazione occorre rapportarsi alla superficie utilizzata dall'EAS a decorrere dal mese di giugno 2021, (superficie indicata nella citata Sentenza n. 4123/2022 pubblicata il 14/10/2022 RG n. 4871/2024 - Repertorio n. 7991/2022 del 14/10/2022, del Tribunale Civile di Palermo), pari a mq 428,41, cui corrisponde un'indennità di occupazione annua di € 29.971,56 oltre IVA al 22% (superficie= mq 428,41 X 5,83= costo mq mensile pari ad € 2.497,63* 12 mesi);
VISTO	il D.R.S. n. 802 del 26/09/2024 imp. n. 164 con il quale si è provveduto ad impegnare la somma complessiva di € 36.565,30 IVA compresa per il pagamento in favore dell'Immobiliare Steni S.r.l. dell'indennità di occupazione prevista ex art. 1591 del Codice Civile, relativa al periodo 01/01/2024 – 31/12/2024;
CONSIDERATO	che occorre provvedere alla liquidazione dell'indennità di occupazione relativa al primo trimestre 2024 il cui importo complessivo è pari ad € 9.141,33 IVA compresa;
VISTA	la fattura elettronica n. 10 del 04/11/2024 emessa dall'Immobiliare Steni S.r.l, acquisita dal sistema d'interscambio gestito dall'Agenzia delle Entrate, per l'importo complessivo di € 10.789,76 IVA compresa, di cui € 7.492,89 quale canone imponibile, € 1.648,44 per IVA al 22%, relativa al pagamento dell'indennità di occupazione dovuta per il periodo 01/01/2024 - 31/03/2024 per l'immobile di che trattasi ed € 1.648,43 per interessi di mora;
ACCERTATO	che l'importo fatturato dalla ditta proprietaria è superiore all'indennità di occupazione trimestrale stante la non debenza degli interessi di mora computati in fattura, per cui l'importo da corrispondere è pari ad € 9.141,33 IVA compresa;
VISTA	l'attestazione rilasciata da Agenzia Entrate e Riscossione ai sensi dell'art. 48- bis del D.P.R. 602/73 del 20/11/2024 dalla quale si evince che l'Immobiliare Steni S.r.l risulta essere soggetto non inadempiente;
ATTESO	che la somma complessiva di € 9.141,33 IVA compresa, da liquidare in favore della ditta proprietaria è certa, liquida, da pagare nel corrente esercizio finanziario nei limiti dell'ammontare dell'impegno assunto con il D.R.S. n. 802 del 26/09/2024 imp. n. 164 sul capitolo 108521 del bilancio della Regione Siciliana nel corrente esercizio finanziario;
CONSIDERATO RITENUTO	che l'obbligazione giuridica è esigibile con scadenza entro il corrente esercizio; di dovere provvedere alla liquidazione della somma complessiva di € 9.141,33 IVA compresa quale indennità di occupazione prevista ex art. 1591 del Codice Civile, da corrispondere all'Immobiliare Steni S.r.l. per il periodo 01/01/2024 – 31/03/2024;

./.
D E C R E T A

ART.1 – Per le ragioni di cui in premessa, che qui s'intendono integralmente riportate e facenti parte integrante del presente dispositivo, è disposta la liquidazione sul capitolo 108521 - *“Spese per fitto o leasing di locali, oneri accessori e condominiali per immobili di proprietà priva e regionale utilizzati per uffici della regione e di quelli adibiti a sede del Consiglio di Giustizia Amministrativa e delle Sezioni della Corte dei Conti per la Regione Siciliana, nonché per immobili utilizzati per alloggi alle forze dell’ordine”* del Bilancio della Regione Siciliana – esercizio finanziario 2024, della somma complessiva di € 9.141,33 IVA compresa, di cui all'impegno n. 164 assunto con D.R.S. n. 802 del 26/09/2024, per il pagamento in favore dell'Immobiliare Steni S.r.l. - P.IVA n. XXXXXXXXXXXX – dell'indennità di occupazione prevista ex art. 1591 del Codice Civile, relativa al periodo 01/01/2024 – 31/03/2024, riguardanti i locali siti in Palermo in via Imperatore Federico n.52/70, occupati da EAS in liquidazione, per una superficie utilizzata dal mese di giugno 2021 pari a mq 428,41, (costo euro mq 5,83 mensile), giusta sentenza n. 4123/2022 pubblicata il 14/10/2022 RG n. 4871/2024 Repertorio n. 7991/2022 del 14/10/2022, del Tribunale Civile di Palermo.

ART.2- Al pagamento della somma imponibile di € 7.492,89 come sopra liquidata, si provvederà mediante versamento sul conto corrente bancario intestato all'Immobiliare Steni S.r.l. sul seguente conto corrente bancario: IBAN IT XXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXX, del quale si attesta la rispondenza del beneficiario alla documentazione in possesso dell’ufficio, mentre il versamento dell’IVA, liquidata per l’importo di € 1.648,44 verrà effettuato ai sensi del Decreto Ministeriale dell'Economia e delle Finanze e s.m.i. del 23/01/2015 “modalità e termini per il versamento dell'IVA da parte delle pubbliche amministrazioni”;

La spesa di cui al presente provvedimento, con scadenza entro il corrente esercizio finanziario, è codificata con il codice di V livello, U.1.03.02.07.001 del piano dei conti finanziario.

Il presente decreto sarà pubblicato sul sito internet della Regione siciliana ai sensi della l.r. n. 21 del 12/08/2014 art.68 comma 5 e s.m.i.;

Il presente atto sarà trasmesso alla competente Ragioneria Centrale per la validazione ai sensi dell'art.9 della l.r 9/2021.

Palermo, li:20/11/2024

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Dott.ssa Giovanna Pilato

*Firma autografa a mezzo stampa ai sensi
dell'art.3 comma 2 del Dlgs.39/1993*