



Regione Siciliana

ASSESSORATO REGIONALE DELL'ECONOMIA

Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito
SERVIZIO 7 - LOCAZIONI E PATRIMONIO DISPONIBILE

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA la Legge ed il Regolamento sull'Amministrazione del Patrimonio e sulla Contabilità Generale dello Stato;
- VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento del Governo e dell'Amministrazione della Regione Siciliana approvato con D. P. Reg. 28 febbraio 1979, n. 70;
- VISTA la legge regionale 15 maggio 2000, n. 10;
- VISTA la l.r. 14 Gennaio 1994 n. 20;
- VISTA la legge regionale 28/12/2004, n. 17, recante "Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2005" e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare l'art. 9 della stessa concernente "Valorizzazione di beni immobili di proprietà della Regione e degli enti vigilati e finanziati";
- VISTA la legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19, che reca le norme per la riorganizzazione dei Dipartimenti regionali;
- VISTO il D.Lgs 23/06/2011 n. 118 e successive modifiche ed integrazioni - Disposizioni 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;
- VISTO il DPR 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 del Servizio 7 "Locazioni e Patrimonio Disponibile";
- VISTO il D.P.Reg. n. 724 del 17/02/2025 con il quale, in esecuzione della Delibera di Giunta Regionale n. 40 del 14 Febbraio 2025, al Dott. Silvio Marcello Maria Cuffaro, dirigente di terza fascia dell'amministrazione regionale, è stato conferito l'incarico di Dirigente Generale del Dipartimento delle Finanze e del Credito per la durata di anni due;
- VISTA la legge regionale n. 1 del 09/01/2025 "Legge di stabilità regionale 2025-2027";
- VISTA la l.r. n. 02 del 09/01/2025 "Bilancio di previsione della Regione Siciliana 2025/2027";
- VISTA la Delibera di Giunta n. 02 del 16/01/2025 – riguardante il Bilancio di previsione della Regione Siciliana 2025/2027 - 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 e Piano degli indicatori;
- VISTA la legge regionale n. 1 del 05/01/2026 "Legge di stabilità regionale 2026-2028";
- VISTA la l.r. n. 02 del 05/01/2026 "Bilancio di previsione della Regione Siciliana 2026/2028";
- VISTA la Delibera di Giunta n. 13 del 12/01/2026 – riguardante il Bilancio di previsione della Regione Siciliana 2026/2028 - 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 e Piano degli indicatori;

VISTA la circolare n. 1 del 09/01/2026;

VISTI i contratti di compravendita e di apporto stipulati in data 7 marzo 2007, in applicazione della predetta legge regionale n. 17 del 2004, tra la Regione Siciliana da una parte e la società Pirelli & C Real Estate, Società di Gestione del Risparmio SGR S.p.A., dall'altra, nella qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare Pubblico Regione Siciliana, FIPRS, con i quali sono stati regolati tutti gli aspetti afferenti la complessiva operazione di conferimento al medesimo Fondo FIPRS di un Portafoglio Immobiliare costituito da n. 33 immobili siti nel territorio della Regione Siciliana;

CONSIDERATO che con Contratto di Locazione 7 marzo 2007, Rep. n. 48729, la società Pirelli & C Real Estate SGR S.p.A., per conto del FIPRS, Fondo Immobiliare Pubblico Regione Siciliana, proprietario, ha concesso in locazione, per un canone pari ad € 20.908.500,00 (oltre IVA) alla Regione Siciliana, in un unico blocco, l'intero Portafoglio Immobiliare costituito dagli immobili individuati nei predetti atti di compravendita e di apporto;

VISTO il D.D.G. n. 155 del 07/03/2007 di approvazione del suddetto contratto di locazione, tacitamente rinnovato per ulteriori nove anni a decorrere dal 7 marzo 2016;

VISTO l'Atto risolutivo e di rettifica di contratto di locazione, registrato il 17/06/2008 al n. 5740, in virtù del quale è stato rideterminato il Canone Complessivo con efficacia retroattiva alla data del Contratto di locazione, per un importo complessivo pari ad € 20.510.266,00;

VISTA la nota prot. n. 10MPPRLO122095 del 21/10/2010, acquisita al protocollo di entrata del Dipartimento regionale del Bilancio e del Tesoro al n. 61327 del 12/11/2010, con la quale la Società Pirelli & C Real Estate SGR ha comunicato il cambio della propria ragione sociale in PRELIOS Società di Gestione del Risparmio S.p.A. con sede legale in Milano, via Valtellina, n. 15/17;

ESAMINATI i decreti di impegno e liquidazione pregressi, relativi ai pagamenti dei corrispettivi dovuti per la locazione degli immobili facenti parte del FIPRS;

CONSIDERATO che a decorrere dall'entrata in vigore del D.L. n. 95/2012, che ha sospeso gli aggiornamenti ISTAT, i canoni di locazione sono stati rideterminati in ragione dell'aggiornamento ISTAT relativo all'anno 2011;

CONSIDERATO che per effetto degli aggiornamenti ISTAT già applicati e delle cessioni degli immobili siti in Catania Via Beato Bernardo (26 febbraio 2010), Ragusa Via Ugo La Malfa (28 giugno 2012) e Catania Via Cervignano (7 dicembre 2012), così come esposti nel prospetto riepilogativo dell'andamento storico dei canoni di locazione trasmesso con nota della Prelios S.G.R. S.p.A. del 07/12/2016, ed in ultimo con il recesso parziale del contratto in relazione all'immobile sito in Palermo, via Cilea, il canone di locazione, alla data del 8 luglio 2017, è risultato rideterminato in € 20.203.134,72;

ACCERTATO che, in seguito al rilascio dell'immobile già in uso all'ESA di Catania sito in via Passo Gravina, 136/A - ufficio lotta antiparassitaria disdettato in data 30/11/2018 per il quale veniva corrisposto un canone annuo pari ad € 130.987,20 oltre IVA, ed al rilascio dell'immobile già in uso alla Azienda U.S.L. 6 di Palermo sito in via Tindari,32 facente capo al Dipartimento della Salute, disdettato in data 05/12/2018 il cui canone annuo corrisposto era pari ad € 8.129,76 oltre IVA, il canone complessivo è divenuto pari ad € 20.064.017,76;

TENUTO CONTO che l'immobile già in uso all'ESA di Catania sito in via Passo Gravina, 136/A - ufficio lotta antiparassitaria disdettato in data 30/11/2018 per il quale veniva corrisposto un canone annuo pari ad € 130.987,20 è stato successivamente reintrodotta in fattura dalla Prelios SGR, ritenendo che detta locazione è ancora vigente in quanto l'immobile risulterebbe non ancora consegnato, per cui il canone di locazione annuo complessivo è divenuto pari ad € 20.195.004,96 oltre IVA di cui € 18.684.672,48 quale canone imponibile annuo complessivo relativo agli immobili soggetti ad IVA ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 633 del 26 ottobre 1972, ed € 1.510.332,48 quale canone annuo complessivo relativo agli immobili non soggetti ad IVA;

CONSIDERATO che l'art. 5 del citato contratto di locazione prevede che il canone è dovuto, con riferimento a ciascun trimestre solare, in rate trimestrali anticipate che - sulla scorta del canone annuo come sopra determinato - per gli immobili gravati da IVA, l'importo diviene pari ad € 4.671.168,12, ed € 377.583,12 per le frazioni di alcuni immobili non soggetti ad IVA;

- VISTA la nota prot. n. 36 del 07/10/2016, assunta al protocollo informatico del Dipartimento il 12/10/2016 al n. 23707, con la quale la Prelios SGR S.p.A. ha comunicato le nuove coordinate bancarie;
- CONSIDERATO che l'art. 5 del citato Contratto di Locazione prevede che “il canone è dovuto, con riferimento a ciascun trimestre solare, in rate trimestrali anticipate, da corrispondersi, con valuta fissa di pari data, entro il giorno 5 dei mesi di febbraio, aprile, luglio e ottobre di ciascun anno di durata del presente contratto” e che, “in caso di ritardo nel pagamento del canone e/o degli oneri accessori, saranno dovuti, senza necessità di costituzione in mora, interessi moratori nella misura del tasso Euribor a 6 mesi maggiorato di 1,50 punti percentuali”;
- VISTO il DDG n. 803 del 27/07/2020 vistato dalla Ragioneria Centrale Economia in data 30/07/2020 al n.100 con il quale si è provveduto all'impegno della somma complessiva di € 11.317.748,00 necessaria al pagamento dei canoni di locazione riguardanti le trimestralità da corrispondere alla ditta proprietaria per il periodo 01/04/2020 -30/06/2020 ed 01/07/2020-30/09/2020;
- ATTESO che con dirigenziale prot. n.14822 del 19/10/2020 inoltrata all'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo è stato richiesto apposito parere, circa l'applicabilità dell'art.27 della L.R. n.9/2013 anche per gli immobili conferiti al Fondo FIPRS;
- VISTO il D.D.G. n. 1012 del 15.10.2020 adottato prudenzialmente, nelle more dell'acquisizione del citato parere, per scongiurare la fatturazione da parte della Prelios SGR di ulteriori interessi per ritardati pagamenti – fatturazione invero intervenuta il 29.09.2020 e non onorata - introducendo come rimedio la previsione del salvo conguaglio a seguito di stima di congruità da parte del Dipartimento Regionale Tecnico;
- VISTO il D.D G n. 1313 del 22/12/2020 vistato dalla Ragioneria Centrale Economia in data 29/12/2020 al n. 185 con il quale si è provveduto all'impegno della somma complessiva di € 5.658.874,00 IVA compresa (di cui € 4.638.421,31 quale canone imponibile ed € 1.020.452,69 quale IVA al 22%) per il pagamento del canone di locazione uso strumentale relativo al periodo 01/10/2020-31/12/2020;
- CONSIDERATO che l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo con parere inoltrato con nota prot. n.89236 del 17/11/2020, si è espressa favorevolmente circa l'applicabilità dell'art.27 della L.R. n.9/2013 anche per gli immobili conferiti al Fondo FIPRS, in seguito al quale con nota prot. n.16571 del 19/11/2020 è stato richiesto al Dipartimento Regionale Tecnico apposita valutazione di congruità in ottemperanza alla suddetta legge;
- ATTESO che con successivo parere reso con nota prot. n. 15445 del 12.02.2021 l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo chiarisce che il predetto istituto del conguaglio si pone in contrasto con l'art. 27 della l.r. n. 9/2013 e che l'amministrazione regionale deve, in autotutela, adottare i necessari provvedimenti diretti alla corresponsione dei canoni dovuti in conformità al medesimo art. 27 della l.r. n. 9/2013 quantificabili a seguito della stima del Dipartimento Regionale Tecnico;./.
- VISTO il DDG n. 342 del 13/05/2021 con il quale in seguito all'acquisizione dei pareri di congruità citati nel medesimo provvedimento, si è disposto l'annullamento del DDG n. 803 del 27 luglio 2020 nonché l'annullamento parziale del DDG. n. 1012 del 15.10.2020, riliquidando la somma a titolo di IVA di cui ai DD.DD.GG. nn. 803/2020 e 1012/2020 per un ammontare pari ad € 1.333.324,06, calcolata sui canoni congruiti, con onere a carico della Prelios SGR di emissione di nota di variazione, disponendo altresì la ripetizione per indebito della complessiva somma di € 3.449.413,29 oltre rivalutazione monetaria ed interessi sino al soddisfo con conteggio a carico della Prelios SGR. precisando che Il versamento di detta somma deve avvenire in conto entrate – bilancio della Regione Siciliana 2021, capitolo 7239 capo 9 titolo 3 con la seguente causale “Prelios SGR - Versamento indebito canoni 2° e 3° trimestre 2020 più oneri accessori” disponendosi inoltre il conseguente accertamento;
- ATTESO che a fronte della notifica del superiore provvedimento e dell'avvio dei procedimenti rivolti al recupero ed alla quantificazione delle somme eccedenti, derivanti dall'applicazione dell'art. 27 della l.r 9/2013, la Prelios SGR ha interposto ricorso, sostenendo con nota del 07/06/2021- acquisita al protocollo informatico di questo dipartimento al n. 11578 dell'08/06/2021 - la non correttezza delle specifiche valutazioni tecniche applicate e rese dal Dipartimento Regionale Tecnico,

TENUTO CONTO della fase contenziosa in itinere, con nota prot. n. 17963 del 06/10/2021 si è provveduto ad istituire apposito tavolo tecnico al fine di effettuare una comparazione tra le valutazioni rese dal predetto Dipartimento Tecnico e quelle opposte dai tecnici della Società di Gestione Risparmio, da cui sono derivate nuove valutazioni da parte dell'Organo tecnico regionale rese con nota prot 170633 del 09/11/2021 non prive di successive contestazioni da parte della Prelios SGR, giusta nota del 02/12/2021, acquisita al protocollo informatico di questo Dipartimento al n. 22496 del 03/12/2021;

CONSIDERATO che nelle more degli esiti del contenzioso ed in attesa dell'acquisizione delle valutazioni di congruità da parte del Dipartimento Regionale Tecnico alla luce delle disposizioni di cui all'art. 27 della l.r.9/2013, si è reso necessario provvedere in via cautelativa all'impegno delle somme occorrenti al pagamento dei canoni di locazione da corrispondere nel corso dell'annualità 2021, tenuto conto delle riduzioni previste ex art 3 della l.r. 9/2021;

VISTO il D.R.S.n. 1071 del 27/12/2021 vistato dalla Ragioneria Centrale Economia in data 03/01/2022 al n. 208 con il quale è stata impegnata la somma complessiva di € 11.397.650,21 (di cui € 9.342.336,24 quale canone imponibile ed € 2.055.313,97 quale IVA al 22%) per il pagamento del canone di locazione relativo al periodo 01/01/2021-31/03/2021 ed 01/04/2021-30/06/2021;

VISTO il D.R.S.n. 1072 del 27/12/2021 vistato dalla Ragioneria Centrale Economia in data 03/01/2022 al n. 209 con il quale è stata impegnata la somma complessiva di € 10.827.767,70 (di cui € 8.875.219,43 quale canone imponibile ed € 1.952.548,28 quale IVA al 22%) per il pagamento del canone di locazione relativo al periodo 01/07/2021-30/09/2021 ed 01/10/2021-31/12/2021;

CONSIDERATO che con ricorso per decreto ingiuntivo n. 4857 del 02/11/2021 la Prelios SGR S.p.A, ha ingiunto l'amministrazione regionale Assessorato Regionale dell'Economia – Dipartimento delle Finanze e del Credito al pagamento della somma complessiva di € 30.382.041,10 oltre gli interessi di mora al tasso convenzionalmente pattuito (e comunque entro il limite del tasso di soglia) a decorrere dalla data di scadenza di ciascuna fattura sino all'effettivo soddisfo oltre le spese processuali previste *ex lege*, a titolo di canoni di locazione discendenti dal rapporto contrattuale in essere relativamente al periodo ottobre 2020 - dicembre 2021;

ATTESO che con atto di citazione del 14/01/2022 l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo in opposizione al citato decreto ingiuntivo ha eccepito, in rito, il difetto di legittimazione passiva della Presidenza della Regione Siciliana, contestando nel merito la pretesa creditoria avanzata in sede monitoria dalla Società ricorrente, ritenendo applicabile il citato art. 27 della l.r 9/2013 anche al contratto di locazione stipulato in data 07/03/2007, fonte dell'obbligazione, per cui i crediti ingiunti pari ad € 30.382.041,10 sarebbero stati estinti in compensazione con il maggior credito di € 45.214.590,04, quale somme indebitamente corrisposte al FIPRS dall'entrata in vigore della richiamata legge regionale, stante che l'Amministrazione regionale per mero errore aveva corrisposto il canone pattuito, proponendo, in subordine, domanda riconvenzionale per la condanna della Prelios SGR S.p.A alla restituzione dell'indebito di € 45.214.590,04, ed in ulteriore subordine domanda di liquidazione del credito restitutorio opposto in compensazione dall'amministrazione regionale e, quindi, di condanna della Prelios al pagamento della differenza dovuta oltre interessi con vittoria di spese e onorari, previo accertamento dell'ammontare del canone legalmente dovuto dal 2013 ai sensi della citata norma regionale;

VISTA l'Ordinanza del 19/05/2022 del Tribunale di Palermo - trasmessa dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo con nota prot. n. 51527 del 23/05/2022 - consequenziale alla costituzione in giudizio di Prelios SGR S.p.A, avverso le eccezioni e le contestazioni poste dall'Amministrazione regionale in opposizione al suddetto decreto ingiuntivo n. 4857 del 02/11/2021, ritenendo il predetto Tribunale Civile fondate le contestazioni sollevate dalla Società di Gestione opposta, in merito alla mancata applicazione del valore incrementale del 10% con riferimento al valore OMI computato in fase di rideterminazione del canone di locazione ai sensi della L.r n. 9/2013, concedendo la provvisoria esecutività parziale al superiore decreto ingiuntivo, nei limiti di Euro 17.371.426,50, oltre interessi di mora al tasso convenzionalmente previsto, (sia pure entro i limiti di cui alla legge n. 108/1996) da ciascuna scadenza fino al soddisfo;

- ACCERTATO che con la predetta ordinanza dei 19-20/05/2022 il Tribunale di Palermo ha dichiarato in preambolo la manifesta infondatezza dell'eccezione sollevata da Prelios SGR S.p.A con riguardo la supposta illegittimità del decreto dirigenziale n. 342 del 13/05/2021 di “annullamento” dei precedenti decreti di pagamento, trattandosi secondo il giudice ordinario di atto non autoritativo che incide su precedenti atti della medesima natura e meramente ricognitivi di un effetto, rimanendo detto provvedimento di annullamento estraneo al perimetro dell'art. 21 *nonies* della L. n. 241/90 di cui la Prelios SGR ne ha contestato la violazione, stante l'esercizio, da parte della Regione, dei propri poteri privati;
- CONSIDERATO che il Giudice Ordinario con la predetta ordinanza ha altresì evidenziato la funzione cogente di entrambe le leggi regionali, con riferimento all'art. 27 della l.r 9/2013 ed all'art. 3 della l.r 9/2021, che trovano diretta applicazione anche nell'ambito dei beni conferiti nel fondo comune di investimento immobiliare, ed ha assegnato infine un termine di giorni quindici per la domanda di mediazione, trattandosi la locazione, materia ricadente nel novero del d.lgs n. 28/2010 art.5;
- CONSIDERATO che con la richiamata ordinanza del 19/05/2022 il Giudice del Tribunale Civile di Palermo ha altresì condannato l'amministrazione regionale al pagamento degli interessi di mora al tasso convenzionalmente previsto (sia pur s'intende entro i limiti di cui alla legge 108/1996) da ciascuna scadenza al soddisfo, per il pagamento dei quali si ricorrerà alla procedura di riconoscimento del debito fuori bilancio, ai sensi dell'art.73 del decreto legislativo n. 118 del 23/06/2011;
- VISTO il D.R.S. n. 459 del 22/06/2022 con il quale in ottemperanza alla predetta Ordinanza del 19/05/2022 è stata disposta la liquidazione della somma di € 17.371.426,50, quale sorte capitale corrisposta al fondo “FIPRS” gestito da Prelios SGR S.P.A, per il periodo ottobre 2020 dicembre 2021 a titolo di canone di locazione mentre con separata procedura con nota prot. n.22262 del 26/07/2022 è stata inoltrata apposita proposta di riconoscimento di legittimità di debito fuori bilancio per il pagamento della somma pari ad € 211.938,00 quali interessi riconosciuti con la predetta Ordinanza decorrenti dal 05/12/2020 fino al soddisfo avvenuto in data 11/07/2022;
- CONSIDERATO che i pagamenti eseguiti dall'Amministrazione regionale in ottemperanza alla predetta Ordinanza del Tribunale Civile di Palermo del 19/05/2022, sono stati effettuati con salvezza di ogni diritto di ripetizione all'esito del giudizio di opposizione al citato decreto ingiuntivo non comportando detti pagamenti acquiescenza al citato provvedimento esecutivo;
- VISTO il D.R.S. n. 573 del 24/08/2022 vistato dalla Ragioneria Centrale Economia in data 26/08/2022, al n.107, con il quale si è provveduto all'impegno della somma complessiva di € 8.653.197,61 IVA compresa di cui € 7.092.784,93 quale canone imponibile ed € 1.560.412,68 quale IVA al 22% per il pagamento trimestrale dei canoni di locazione riguardanti il primo semestre 2022, relativi agli immobili ad uso strumentale ascritti al Fondo FIPRS gestito da Prelios SGR S.p.A provvedendosi contestualmente alla riduzione dell'importo annuo del canone di locazione di € 14.932.178,80, per la quale a decorrere dall'01/07/2021 il canone annuo rideterminato è divenuto pari ad euro **14.185.569,86 oltre IVA**;
- CONSIDERATO che con parere reso con nota prot. n. 86845 del 04/10/2022, l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo ha prudenzialmente consigliato la sospensione in autotutela delle procedure di pagamento nelle more della determinazione in sede giudiziale delle ragioni di dare ed avere delle parti in causa, per cui verificato che le operazioni peritali in corso, hanno comportato ulteriori ritardi nei pagamenti dei canoni di locazione, per evitare ulteriori contenziosi si è ritenuto opportuno procedere nelle more della definizione del giudizio alla regolarizzazione dei canoni di locazioni scaduti nell'interesse anche del quotista;
- VISTO il D.R.S. n. 1032 del 30/12/2022 vistato dalla Ragioneria Centrale Economia in data 09/01/2023 n.1 con il quale si è provveduto all'impegno della somma complessiva di € 211.938,00 per il pagamento degli interessi di mora al tasso convenzionalmente previsto da corrispondere al FONDO “FIPRS” gestito da Prelios SGR SPA in ottemperanza all'Ordinanza del 19/05/2022 del Tribunale di Palermo – Seconda Sezione Civile;

CONSIDERATO che l'art. 3 della l.r. n.9/2021 ha disposto la riduzione dell'importo annuo complessivo del canone di locazione a decorrere dall'01/07/2021 fino al 30/06/2024 nella misura prevista del 5% annuo, anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, decurtazione incidente sul valore del canone contrattualizzato e congruito, anche in corso di occupazione, discendente dal metodo di calcolo di cui all'art.27 della l.r. 9/2013;

VISTO il D.R.S. n. 1037 del 30/12/2022 vistato dalla Ragioneria Centrale Economia in data 09/01/2023, al n.251, con il quale si è provveduto all'impegno della somma complessiva di € 8.220.537,73 IVA compresa per il pagamento trimestrale dei canoni di locazione riguardanti il secondo semestre 2022, relativi agli immobili ad uso strumentale ascritti al Fondo FIPRS gestito da Prelios SGR S.p.A, provvedendosi contestualmente alla riduzione nella misura del 5% dell'importo annuo del canone di locazione, ai sensi dell'art. 3 della l.r 9/2021, per la quale il canone iniziale (rivalutato dal DRT giusta nota prot. n. 58472 del 18/04/2022) di € 14.932.178,80 a decorrere dall'01/07/2021 è divenuto pari ad € 14.185.569,86 oltre IVA, mentre detto canone a decorrere dall'01/07/2022 per effetto della citata riduzione è divenuto pari ad € 13.476.291,37 oltre IVA, rimanendo subordinata la conseguente liquidazione della somma impegnata alle indicazioni richieste con nota prot n. 24453 del 09/08/2022 indirizzata all'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo patrocinante nel contenzioso in atto;

VISTA l'email del 20/02/2023 acquisita agli atti del Servizio 7 in data 21/02/2023, al prot. 10494, a mezzo della quale la Società Prelios SGR S.p.A ha richiesto il pagamento del canone di locazione relativo all'annualità 2022, nonché il pagamento del canone di locazione riferito al primo trimestre 2023, il cui ammontare complessivo è pari ad € 17.371.426,50 oltre IVA di cui € 13.897.141,20 oltre IVA quale canone 2022 ed € 3.474,285,30 oltre IVA, quale canone relativo al primo trimestre 2023, oltre interessi di mora previsti dal contratto di locazione.

VISTA la nota dirigenziale prot. n.11884 del 28/02/2023 con la quale è stato richiesto apposito parere all'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo in merito a quanto rappresentato dalla Prelios SGR S.p.A, con la superiore email del 20/02/2023, al fine di evitare spese di lite ed interessi in caso di procedimento monitorio incoato dalla citata Società di Gestione del Risparmio;

VISTA la nota Avvocazia prot n. 20838 del 02/03/2023, con la quale l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo in riscontro alla superiore richiesta di parere del 28/02/2023 ha confermato quanto già reso con pregresso parere, giusta nota prot. n. 86845 del 04/10/2022, ritenendo opportuno sospendere in autotutela le procedure di pagamento nelle more della determinazione in sede giudiziale delle ragioni di dare ed avere delle parti in causa, prospettando l'ipotesi di una proroga del termine di deposito della relazione del CTU prevista per il 14/04/2023, in vista dell'udienza del 18/04/2023, stante che alla data del parere del 02/03/2023 le operazioni peritali erano ancora in corso;

ATTESO che nelle more della definizione del contenzioso ancora in atto di cui non è possibile stabilire la durata del prolungamento dei termini di conclusione ed in attesa della determinazione delle ragioni di dare ed avere correlate al compimento delle attività peritali del CTU, l'Amministrazione regionale continua comunque ad usufruire degli immobili in detenzione ascritti al Fondo "FIPRS", per cui al fine di evitare tra l'altro il rischio di ulteriore ricorso per Decreto Ingiuntivo da parte di Prelios SGR S.p.A (come già avvenuto) e conseguente pagamento di interessi al tasso convenzionalmente convenuto, si è prospettata l'ipotesi di adempimento dell'obbligazione pecuniaria in favore del FONDO FIPRS, previa acquisizione di apposita garanzia costituita da una polizza fideiussoria bancaria o idonea garanzia "ipoteca di secondo grado sugli immobili" ascritti al medesimo Fondo resa da PRELIOS SGR, **in quanto** se da un lato la legittima applicazione della norma regionale 9/2013 e della successiva norma regionale 9/2021, concorre al perseguimento degli obiettivi contenuti nell'accordo stipulato in data 14/01/2021 tra la Regione Siciliana e lo Stato in materia di riduzione del disavanzo e contestuale riduzione strutturale della spesa corrente, dall'altro il prolungato mancato pagamento dei corrispettivi locativi dovuti al FONDO FIPRS di cui la Regione è quotista al 35%, produce una acclarata mancanza di liquidità in danno alla linea gestionale del medesimo, aggravando l'esposizione debitoria nei confronti dei creditori del FONDO, per cui nel rispetto del dovere generico di non ledere l'altrui sfera giuridica "*neminem laedere*" si è profilata la soluzione dell'adempimento con garanzia con riferimento ai canoni locativi scaduti ed a scadere, linea condivisa dall'Assessore Regionale pro tempore su proposta del Dirigente Generale, giusta nota dirigenziale prot. n. 22532 del 20/04/2023, ciò in considerazione ed a garanzia con riguardo alla sopra richiamata domanda riconvenzionale per un controcredito da ripetizione da indebito di euro 45.214.590,04, fino a quando non verranno determinate in sede giudiziale le ragioni di dare e avere tra le parti in causa;

- RICHIAMATA la Promessa di ipoteca unilaterale dell'11/05/2023 rilasciata da "Prelios SGR" la quale interviene in qualità di società di gestione del Fondo F.I.P.R.S. con la quale si è impegnata a concedere in via irrevocabile a semplice richiesta dell'Assessorato dell'Economia della Regione Siciliana, ipoteca di secondo grado;
- VISTA la Procura Speciale rilasciata in data 21/06/2023 dal notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti, notaio in Milano, irrevocabile ed efficace dalla data di sottoscrizione e fino alla durata del Fondo e alle sue eventuali successive proroghe, che conferisce all'Assessorato Regionale all'Economia della Regione Siciliana, in capo al dirigente *pro tempore* del Servizio 7 del sopra citato Dipartimento di sottoscrivere, al verificarsi di determinate situazioni ben descritte in detta procura, ritenute pregiudizievoli per gli interessi della Regione Siciliana, ogni più ampia e opportuna facoltà per l'esatto espletamento per l'iscrizione dell'ipoteca di secondo grado.
- VISTO il D.D.G. n.641 del 06/07/2023 con il quale si è provveduto alla liquidazione della fattura elettronica n.3301000004-1219 del 03/01/2022 del Fondo "FIPRS" gestito da Prelios SGR S.p.A. per l'importo complessivo di € 4.326.598,81 IVA compresa, emessa ai fini del pagamento del canone di locazione relativo al periodo 01/01/2022-31/03/2022, nonché alla liquidazione della fattura elettronica n. 3301000006-1219 dell' 01/04/2022 del medesimo Fondo "FIPRS" gestito da Prelios SGR S.p.A per l'importo complessivo di € 4.326.598,80 IVA compresa emessa per il pagamento del canone di locazione relativo la periodo 01/04/2022 – 30/06/2022;
- VISTO il D.D.G. n.683 del 18/07/2023 con il quale si è provveduto alla liquidazione della fattura elettronica n.3601005002-1219 dell'01/07/2023 (riemessa in sostituzione della fattura n. 3301000007-1219 del 01/07/2022) del Fondo "FIPRS" gestito da Prelios SGR S.p.A. per l'importo complessivo di € 4.110.268,86 IVA compresa, emessa per il pagamento del canone di locazione relativo al periodo 01/07/2022 - 30/09/2022, nonché alla liquidazione della fattura elettronica n. 3301000080-1219 dello 03/10/2022 del medesimo Fondo "FIPRS" gestito da Prelios SGR S.p.A di pari importo IVA inclusa, emessa per il pagamento del canone di locazione relativo la periodo 01/10/2022-31/12/2022;
- VISTA la nota prot. n.70627 del 21/07/2023 con cui l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo ha trasmesso la relazione preliminare di CTU con l'invito ad inoltrare le controdeduzioni entro il 18/09/2022;
- VISTO il D.R.S n. 839 del 20/09/2023 vistato dalla Ragioneria Centrale in data 25/09/2023 con il quale si è provveduto alla riduzione dell'importo annuo del canone di locazione nella misura del 5% annuo, ai sensi dell'art. 3 della l.r 9/2021, per la quale il canone annuo 2022 di € 13.476.291,37 oltre IVA **a decorrere dall'01/07/2023 è divenuto pari ad € 12.802.476,80 oltre IVA**, disponendosi altresì l'impegno della somma complessiva pari ad € 16.030.048,59 IVA compresa, per il pagamento dei canoni di locazione trimestrali da corrispondere nel corso dell'annualità 2023, relativi agli immobili ad uso strumentale ascritti al Fondo FIPRS gestito da Prelios SGR S.p.A, nonché alla contestuale liquidazione dei canoni di locazione relativi ai periodi: 01/01/2023-30/06/2023 ed 01/07/2023 - 30/09/2023,il cui ammontare complessivo è pari ad € 12.125.293,14 IVA compresa;
- VISTA la nota prot. n.108801 del 13/11/2023 inoltrata dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo con la quale ha comunicato l'avvenuto rinvio della causa all'udienza del 13/06/2024, dilazione disposta dal Tribunale Civile di Palermo con ordinanza del 09/11/2023, con cui ha altresì assegnato alle parti il termine di giorni trenta prima per note conclusive e sino a venti giorni per repliche;
- VISTO il D.D.G. n. 1132 del 06/12/2023 con il quale, in relazione alle superiori premesse correlate all'utilizzo in atto degli immobili confluiti nel Fondo "FIPRS" ed alla luce di quanto riportato all'alinea 2.2 della superiore promessa d'ipoteca unilaterale, si è provveduto alla liquidazione della spesa relativa alla fattura elettronica n.3301000012- 1219 del 02/10/2023 del Fondo gestito da Prelios SGR S.p.A. - per l'importo complessivo di € 3.904.755,42 IVA compresa, di cui € 3.200.619,20 quale canone imponibile relativo al periodo 01/10/2023-31/12/2023;

- VISTO il D.R.S. 235 del 18/03/2024 -impegno n. 34 - con il quale si è proceduto all'impegno della somma complessiva di € 15.619.021,71 IVA inclusa al 22% per il pagamento dei canoni trimestrali anticipati da corrispondere al Fondo "FIPRS";
- VISTO il D.R.S. n. 291 dell'08/04/2024 con il quale si è provveduto alla liquidazione del canone di locazione relativo al periodo 01/01/2024 - 31/03/2024 per l'importo complessivo di € 3.904.755,42 IVA compresa;
- VISTO il D.R.S. n. 541 del 26/06/2024 con il quale si è provveduto alla liquidazione del canone di locazione relativo al periodo 01/04/2024 - 30/06/2024 per l'importo complessivo di € 3.904.755,42 IVA compresa;
- VISTO il D.R.S. n. 602 dell'11/07/2024 con il quale si è provveduto alla liquidazione del canone di locazione relativo al periodo 01/07/2024 - 30/09/2024 per l'importo complessivo di € 3.904.755,42 IVA compresa;
- VISTO il D.R.S. n. 820 del 02/10/2024 con il quale si è provveduto alla liquidazione del canone di locazione relativo al periodo 01/10/2024 - 31/12/2024 per l'importo complessivo di € 3.904.755,42 IVA compresa;
- CONSIDERATO che con nota prot. n. 112076 del 25/10/2024 l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo ha comunicato che il Giudice all'uopo designato presso il Tribunale Ordinario di Palermo, all'udienza dell'08/10/2024, ha accolto la proposta conciliativa ad istanza dei difensori di Prelios SGR S.p.A, rinviando l'udienza al 07/11/2024, al fine di consentire l'esperimento del tentativo di conciliazione;
- ATTESO che, in considerazione del percorso conciliativo intrapreso dalla predetta Società di Gestione del risparmio all'udienza dell'08/10/2024, l'Amministrazione Regionale ha espresso la propria condivisione favorevole ad una composizione bonaria della controversia, giusta nota dirigenziale prot. n. 39661 del 29/10/2024, in riscontro alla quale la Prelios SGR S.p.A, con nota dell'01/11/2024 ha fissato i punti cardine di detto tentativo di conciliazione, i cui risvolti si sono rivelati infruttuosi, con conseguente esito negativo di detta fase interlocutoria;
- VISTA la nota prot. n. 117984 dell'08/11/2024 con cui l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo ha trasmesso la Sentenza n. 5395 pubblicata l'08/11/2024, repertorio n. 8182/2024 dell'08/11/2024 - R.G. 544/22 dell'08/11/2024 del Tribunale Civile di Palermo, con la quale il Giudice di primo grado, preso atto del fallimento della soluzione transattiva, ha revocato il decreto ingiuntivo n. 4857/2021 del 26/10/2021 pubblicato il 02/11/2021 condannando la Prelios SGR S.p.A, a restituire all'Amministrazione Regionale l'importo complessivo di € 17.582.664,50 corrisposto in esecuzione dell'Ordinanza del 19/05/2022, oltre agli interessi al tasso di cui all'art. 1284, co.4, Codice Civile decorrenti dalla data del pagamento sino all'attualità, nonché al pagamento delle differenze di canone di locazione dal 17/06/2013 al 30/09/2020 pari ad € 5.839.007,30 oltre agli interessi dalla data della comunicazione della nota prot. n. 11122 del 28/05/2021 sino alla proposizione della domanda giudiziale di rimborso (14/01/2022) ed al tasso di cui all'art. 1284, co.4, Codice Civile, da tale data sino all'attualità, oltre alle spese di lite liquidate nella misura di € 108.394,00 oltre IVA, CPA e rimborso delle spese generali pari al 15% del compenso totale, ponendo a carico di Prelios SGR S.p.A i costi della CTU liquidati con separato decreto;
- VISTO il D.R.S. n. 507 del 26/05/2025 -impegno 86- con il quale si è provveduto all'impegno in via cautelativa della somma complessiva di € 15.619.021,71 IVA compresa, per il pagamento del canone di locazione con decorrenza 01/01/2025 – 31/12/2025, nelle more della definizione del gravame ed in considerazione di quanto riportato all'alinea 2.2 della superiore promessa d'ipoteca unilaterale, al fine di evitare la formazione di debiti fuori bilancio, provvedendosi per tali motivi alla contestuale liquidazione del canone di locazione relativo al periodo 01/01/2025 – 31/03/2025;

CONSIDERATO che con nota prot. n. 43500 dell'08/10/2025 trasmessa all'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo, è stato comunicato l'intendimento di volere procedere al pagamento dei canoni di locazione relativi al secondo semestre 2025, e ciò al fine di consentire il pagamento dei tributi gravanti sugli immobili iscritti al Fondo "FIPRS" e ciò a tutela delle prioritarie finalità economico - sociali svolte dal medesimo, fatta salva la possibilità del recupero di detta somma liquidata con il presente decreto, trattandosi di contratto di durata che si è rinnovato fino al 06/03/2031, in attesa dell'esito dell'udienza della Corte d'Appello del 18/11/2025, evitando così l'insorgere di ulteriori contenziosi;

VISTO Il D.R.S. n. 1250 del 29/10/2025 con il quale si è provveduto alla liquidazione del canone di locazione relativo al periodo 01/04/2025 -30/06/2025 dell'importo complessivo di euro 3.904.755,42 IVA compresa, giusta fattura elettronica n. 3301000016-1219 del 01/04/2025;

VISTA la nota prot. n. 150564 del 23/12/2025 con la quale l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo ha trasmesso l'ordinanza del 15/12/2025 con cui la Corte di Appello di Palermo ha rinviato la causa, per discussione all'udienza del 15/12/2026;

CONSIDERATO che per effetto del predetto rinvio disposto con la predetta Ordinanza del 15/12/2025, è possibile provvedere al pagamento dei canoni di locazione relativi al terzo e quarto trimestre 2025, nelle more della definizione del gravame correlato all'esito dell'udienza della Corte d'Appello del 15/12/2026, potendosi portare in compensazione i canoni maturati nel corrente anno e quelli maturandi, con le somme oggetto dell'appello incidentale con cui è stata richiesta la ripetizione dell'indebito delle somme riconosciute con la sentenza di primo grado dovute da Prelios SGR SPA, stante l'avvenuto rinnovo tacito del contratto di locazione fino al 06/03/2031, fermo restando la promessa unilaterale di ipoteca alinea 2.2 dell'11/05/2023, a garanzia del debito, rilasciata da "Prelios SGR" gestore del Fondo F.I.P.R.S.;

CONSIDERATO che ai sensi del Decreto legislativo 159/2011 e s.m.i. occorre richiedere presso la Banca dati Nazionale Antimafia la relativa informativa antimafia;

VISTA la "richiesta di informazione" ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs 06/09/2011, n. 159 e ss.mm.ii. accolta dalla B.D.N.A. al prot. n. PR_MIUTG_INGRESSO N. 0282086 del 10/09/2025;

ATTESO che decorsi 30 giorni dall'inoltro della predetta richiesta alla Prefettura è possibile procedere alla liquidazione di quanto dovuto alla ditta proprietaria sotto condizione risolutiva, anche in assenza delle predette informazioni, giusta Decreto Legislativo n.153 del 13/10/2014;

VISTO il D.R.S. n. 260 del 17/03/2026 con il quale si è provveduto alla liquidazione del canone di locazione relativo al periodo 01/07/2025 - 30/09/2025 per l'importo complessivo di € 3.904.755,42 IVA compresa;

CONSIDERATO che occorre provvedere alla liquidazione del canone di locazione anticipato relativo al periodo 01/10/2025 – 31/12/2025 da corrispondere al Fondo "FIPRS gestito da Prelios SGR S.P.A.;

VISTA la fattura elettronica n. 3301000020-1219 del 01/10/2025 dell'importo di € 5.835.395,29 IVA compresa emessa da Prelios SGR S.P.A, acquisita dal sistema d'interscambio gestito dall'Agenzia delle Entrate, per il pagamento del canone di locazione relativo al quarto trimestre 2025 per gli immobili confluiti nel Fondo "FIPRS";

CONSIDERATO che l'importo da liquidare in favore del Fondo "FIPRS" gestito da Prelios SGR SPA, quale canone di locazione relativo al periodo 01/10/2025 – 31/12/2025 va corrisposto nella misura di € 3.904.755,42 IVA compresa, senza ciò apprestare acquiescenza alla Sentenza n. 5395 dell'08/11/2024, del Tribunale di Palermo Seconda Sezione Civile, evidenziando che la difesa erariale ha proposto apposita domanda riconvenzionale;

ATTESO che la somma della suddetta fattura elettronica n. 3301000020-1219 del 01/10/2025 relativa al quarto trimestre 2025 da corrispondersi nella misura di € 3.904.755,42 IVA compresa è certa, liquida, da pagare nei limiti dell'ammontare dell'impegno n 86 assunto con D.R.S. n. 507 del 26/05/2025 sul capitolo 108521 del bilancio della Regione Siciliana;

VISTA l'attestazione del 17/03/2026 di Agenzia e Riscossione resa ai sensi dell'art. 48- bis del D.P.R. 602/73 dalla quale la predetta S.G.R gestore del Fondo "FIPRS" risulta soggetto non inadempiente;

CONSIDERATO che l'obbligazione giuridica è esigibile con scadenza entro il corrente esercizio finanziario;

VISTA la nota prot. n. 312851 del 14/04/2021 del Dipartimento Bilancio e del Tesoro - Servizio Tesoro, con cui la Ragioneria Generale ha autorizzato l'emissione di un unico titolo di spesa in deroga alle disposizioni impartite con nota prot. n. 59889 del 18/10/2012, nei limiti dell'importo di Euro 5.000.000,00;

- VISTA la nota prot. n. 129799 del 23/11/2022 del Dipartimento Bilancio e del Tesoro - Servizio Tesoro, con cui la Ragioneria Generale ha autorizzato i centri responsabili di spesa ad emettere mandati di pagamento d'importo non superiore ad € 20.000.000,00 senza il preventivo nulla osta da parte di detta Ragioneria Generale;
- RITENUTO di dovere procedere alla liquidazione della fattura elettronica n. 3301000020-1219 del 01/10/2025 da corrispondersi nella misura di € 3.904.755,42 IVA compresa emessa per il pagamento del canone di locazione relativo al periodo 01/10/2025 – 31/12/2025, per gli immobili detenuti in locazione confluiti nel Fondo “FIPRS” gestito da Prelios SGR S.p.A;

DECRETA

Articolo 1

Per i motivi indicati in premessa, che qui s'intendono integralmente riportati e facenti parte integrante del presente dispositivo è liquidata la spesa relativa alla fattura elettronica n. 3301000020-1219 del 01/10/2025 del Fondo “FIPRS” partita IVA n. XXXXXXXXXXXX gestito da Prelios SGR S.p.A. - per l'importo complessivo di € 3.904.755,42 IVA compresa, di cui € 3.200.619,20 quale canone imponibile relativo al periodo 01/10/2025 - 31/12/2025 ed Euro 704.136,22 quale IVA al 22% da versare 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” - spesa che graverà sull'impegno n. 86 assunto nell'esercizio finanziario 2025 con il D.R.S. n. 507 del 26/05/2025 - sul capitolo 108521 del bilancio della Regione Siciliana *“SPESE PER FITTO O LEASING DI LOCALI, ONERI ACCESSORI E CONDOMINIALI PER IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA E REGIONALE UTILIZZATI PER UFFICI DELLA REGIONE E DELLE SEZIONI DELLA CORTE DEI CONTI PER LA REGIONE SICILIANA, NONCHE' PER IMMOBILI UTILIZZATI PER ALLOGGI ALLE FORZE DELL'ORDINE”*, spesa liquidata nell'esercizio finanziario 2026.

Articolo 2

Al pagamento della somma imponibile di € 3.200.619,20 come sopra liquidata, si provvederà in favore del Fondo “FIPRS” gestito da Prelios SGR SPA, mediante versamento sul conto corrente bancario IBAN n. ITXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX, del quale si attesta la rispondenza del beneficiario alla documentazione in possesso dell'ufficio, mentre il versamento dell'IVA, liquidata per l'importo di € 704.136,22, 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:19/03/2026

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Dott.ssa Giovanna Pilato

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