

# TEATRO MASSIMO BELLINI CATANIA

## PROVVEDIMENTO DEL SOVRINTENDENTE

Provvedimento 268 del 19 AGO. 2024

OGGETTO: Capannone con annessa corte sito in Catania - Via Crocifisso n. 44 di proprietà della società VIR Immobiliare S.p.a.. condotti dall'Ente. Canone periodo 01/1/2024 - 30/09/2024 - Impegno di spesa. Liquidazione fatture.

### DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITA' DEI FONDI

Bilancio 20 24 Competenze .....

Cap. .... Spese per .....

Somma stanziata € .....

Impegni assunti € .....

Fondo disponibile € .....

Visto ed iscritto a l. N. 1360-1341

de l. Cap. 10152-10664

nel partitario uscita di competenza l'impegno di  
€ 60.922,75

addi 03/12 2024

IL CAPO SERVIZIO

SETTORE BILANCI

Prot. n. .... del .....

Il Compilatore .....

Il Capo Settore

Visto **E.L.R. TEATRO MASSIMO BELLINI**  
**IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO**  
ca. dott. Salvatore Vicari

SEGRETERIA AMMINISTRATIVA AFFARI GENERALI

Inviata alla Regione Siciliana il .....

Visto:

L'anno duemila ventiquattro

il giorno 19 del mese di agosto

Il Sovrintendente, nominato giusta decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 27/Serv. 1°/S.G. del 12 febbraio 2024, ha adottato il seguente provvedimento.



**OGGETTO:** Capannone con annessa corte sito in Catania - Via Crocifisso n. 44 di proprietà della società VIR Immobiliare S.p.a., condotti dall'Ente. Canone periodo 01/1/2024 - 30/09/2024 - Impegno di spesa. Liquidazione fatture.

### IL SOVRINTENDENTE

Vista la relazione istruttoria del Settore Bilanci del 19 agosto 2024, avente per oggetto: "Capannone con annessa corte sito in Catania - Via Crocifisso n. 44 di proprietà della società VIR Immobiliare S.p.a. condotto in locazione dall'Ente. Canone locazione periodo 01/01 - 30/09/2024", che di seguito si trascrive:

<<Con contratto del 05 gennaio 1998, la società Ponteggi Tubolari S.p.a. ha concesso in locazione a questo Ente il capannone e l'annessa corte sito in Catania, via Crocifisso n. 44, con un canone annuo di euro 65.073,57 oltre IVA, locali utilizzati dall'Ente per il deposito delle scene e dei materiali per le costruzioni scenografiche.

Il predetto contratto di locazione è stato più volte rinnovato, da ultimo in esecuzione della deliberazione del Commissario Straordinario n. 577 del 27 novembre 2010, per il periodo 01/01/2010 - 31/12/2015, con un canone annuo, adeguato alle variazioni Istat intervenute nel corso degli anni, di euro 78.478,92 oltre IVA;

A seguito di diverse operazioni societarie, susseguitesesi nel corso degli anni, a far data del 23 luglio 2012, la società Vir Immobiliare S.p.a. ha assunto la titolarità del contratto di locazione in oggetto;

Alla scadenza dell'ultimo rinnovo (31/12/2015), l'Ente ha continuato ad utilizzare i locali oggetto dell'originario contratto di locazione, destinati a deposito delle scene e dei materiali per le costruzioni scenografiche, pagando i relativi canoni di locazione.

La circostanza che il conduttore continui a godere dell'immobile nonostante l'avvenuta scadenza del contratto e continui a pagare i canoni, non è sufficiente da sola a dimostrare il tacito rinnovo del contratto di locazione, come affermato in più occasioni dalla giurisprudenza (tra l'altro, Corte di Cassazione, sez. III civile, sentenza n. 13404/2012: "non è sufficiente la mera permanenza del conduttore nei locali, al fine di dimostrare il tacito rinnovo del contratto di locazione a tempo determinato, dopo la scadenza del termine finale, ma occorre che risulti in termini inequivoci la volontà di entrambe le parti, non quella del solo conduttore, di mantenerlo in vita, e che a tale scopo non bastano né il silenzio serbato dal locatore a fronte del protrarsi dell'occupazione di fatto, né l'accettazione del pagamento dei canoni da parte di lui.").

Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 181 del 13 dicembre 2022, avente per oggetto: "Autorizzazione stipula contratto di locazione di un immobile ubicato in Catania contrada Jungetto snc - foglio 46 Particella 367 Subalterno 4 - da adibire a deposito/falegnameria del Teatro Massimo V. Bellini di Catania", a seguito dell'esperimento di procedura ad evidenza pubblica, è stato attivato un contratto di locazione per l'utilizzo di un capannone a norma confacente alle esigenze dell'Ente, con decorrenza dal 01/01/2023.

Nelle more completamento delle operazioni di trasferimento degli allestimenti allocati all'interno del capannone condotto dall'Ente, si è reso necessario proseguire l'utilizzo del predetto immobile, prevedendo la data del 30/09/2024 per il rilascio dei locali;

Con la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 17 del 16 agosto 2024, avente per oggetto: "Approvazione del bilancio di previsione esercizio finanziario 2024/2026", è stato approvato il bilancio di previsione 2024 e pluriennale 2024/2026, in corso d'esame da parte dell'Organo Regionale di Vigilanza Dipartimento Regionale del Turismo dello Sport e dello Spettacolo.

Il predetto strumento contabile riporta, tra l'altro, per l'esercizio finanziario 2024, al capitolo 101152 (Fitto locali) una previsione di spesa di Euro 182.000,00, determinata prevedendo, tra l'altro, la prosecuzione dell'utilizzo dei locali in oggetto fino alla data del 30/09/2024.

La società V.i.r. Immobiliare s.p.a., durante il corrente esercizio ha emesso le seguenti fatture elettroniche, relative al periodo 01/01 - 30/06/2024, al quale va aggiunto il canone riferito al periodo luglio - settembre 2024 in corso di maturazione, come di seguito specificato:

Numero Fattura	Data Fattura	Descrizione	Imponibile	IVA Split
145	02/04/2024	Canone locazione 01/01-31/03/2024	20.172,35	4.437,92
252	01/07/2024	Canone locazione 01/04-30/06/2024	20.172,35	4.437,92
		Canone locazione 01/07-30/09/2024	20.172,35	4.437,92
		<b>Totale</b>	<b>60.517,05</b>	<b>13.313,76</b>

Inoltre la predetta società ha presentato anche la fattura n. 38 del 25 gennaio 2024, di Euro 405,50, in esenzione di IVA, relativa al rimborso del 50% della tassa di registrazione del contratto.

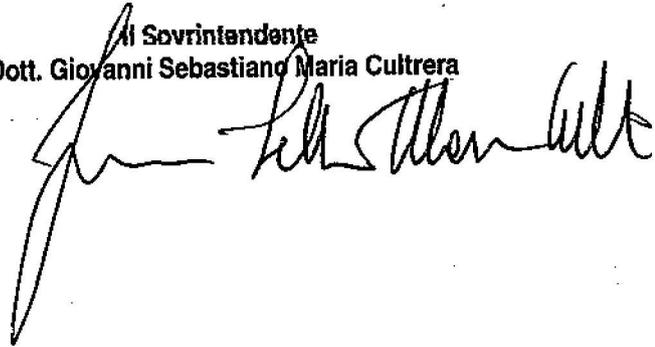
L'Ente ha regolarmente utilizzato i locali oggetto della locazione dal 01 gennaio 2024, ragione per la quale occorre procedere al perfezionamento dell'impegno di spesa di Euro 60.517,05 oltre IVA sul capitolo 101152 del bilancio 2024 per i canoni di locazione riferiti al periodo 01/01/2024 - 30/09/2024, oltre all'impegno di spesa di Euro 405,50 sul capitolo 106611 del bilancio 2024 per il rimborso della tassa di registrazione del contratto>>;

**Preso atto** che trattasi di spesa scaturente dall'utilizzo dei locali utilizzati per assicurare il deposito e la conservazione delle scene di proprietà dell'Ente e dei materiali necessari per le costruzioni scenografiche ed evitare, quindi, danni patrimoniali certi e gravi per il patrimonio dell'Ente, ragione per la quale in adesione alla relazione istruttoria del settore proponente, occorre impegnare la somma di Euro 60.517,05, relativa ai canoni maturati e in maturazione per il periodo 01/01 – 30/09/2024, sul capitolo 101152 del bilancio 2024, oltre alla spesa di Euro 405,50 sul capitolo 106611 relativa al rimborso del 50% delle spese di registrazione del contratto, annualità 2024.

#### DISPONE

- La narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui si intende integralmente riportata e trascritta.
- Dare atto che dal 01 gennaio 2024, l'Ente ha continuato ad utilizzare i capannoni con annessa corte siti in Catania via Crocifisso, 44 di proprietà della Vir Immobiliare S.p.a., utilizzando gli stessi per la conservazione delle scene e del materiale per le costruzioni scenografiche;
- Dare atto che alla data del 30/09/2024 l'Ente dovrà rilasciare i predetti locali.
- Dare atto che l'Ente risulta obbligato a corrispondere alla società Vir Immobiliare s.p.a. i canoni di locazione dei predetti locali, per un importo di Euro 60.517,05 oltre IVA, per il periodo 01 gennaio – 30 settembre 2024 oltre al rimborso del 50% della tassa di registrazione del contratto per l'importo di Euro 405,50.
- Impegnare la somma di Euro 60.517,05 sul capitolo 101152 del bilancio 2024.
- Impegnare la somma di Euro 405,50 sul capitolo 106611 del bilancio 2024.
- Liquidare i superiori importi in favore della società Vir Immobiliare s.p.a.
- L'iva graverà al capitolo 541362 del bilancio 2024.
- Nel rispetto della normativa riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (Decreto Lgs n. 33/2013), pubblicare il presente provvedimento sulla sezione "Amministrazione trasparente", collocata nella home page del sito istituzionale.

Il Sovrintendente  
Dott. Giovanni Sebastiano Maria Cultrera



1998