



**COMUNE DI FAENZA**  
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 206 del 08/11/2023**

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL CINEMA SARTI SITO IN VIA C. SCALETTA N. 10 - FAENZA CON LA DITTA ITALSAR S.R.L. - ATTI RICOGNITIVI SUL RINNOVO DEL CONTRATTO REP. 3965/20133 E APPROVAZIONE ADDENDUM.**

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **otto** del mese di **novembre**, convocata per le ore 08:30, nella Residenza Municipale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, alle ore **09:05**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

ISOLA MASSIMO	SINDACO	Presente	
FABBRI ANDREA	VICESINDACO-ASSESSORE	Presente	
AGRESTI DAVIDE	ASSESSORE	Presente	
ORTOLANI LUCA	ASSESSORE	Presente	
LAGHI MARTINA	ASSESSORE	Presente	
BARZAGLIA MILENA	ASSESSORE		Assente
ROSETTI FEDERICA	ASSESSORE	Presente	
BOSI MASSIMO	ASSESSORE	Presente	

Presenti n. 7

Assenti n. 1

Assume la Presidenza il SINDACO, ISOLA MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE, CAMPIOLI PAOLO.

Essendo gli invitati in numero legale si procede a quanto segue:

Deliberazione n. 206 del 08/11/2023

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL CINEMA SARTI SITO IN VIA C. SCALETTA N. 10 - FAENZA CON LA DITTA ITALSAR S.R.L. - ATTI RICOGNITIVI SUL RINNOVO DEL CONTRATTO REP. 3965/20133 E APPROVAZIONE ADDENDUM.**

Il **PRESIDENTE** sottopone per l'approvazione quanto segue:

**Normativa:**

Legge 392/1978 recante "Disciplina delle locazioni degli immobili urbani".

**Atti presupposti:**

- Atto C.C. n. 21 del 28/03/2023 "Approvazione Documento Unico di Programmazione 2023/2027, annualità 2023, presa d'atto del perimetro di consolidamento del Bilancio consolidato 2022, approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2023/2025 e allegati obbligatori";
- Atto G.C. n. 71 del 05/04/2023 "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2023/2025".

**Precedenti:**

- Atto G.C. n. 443 del 09/10/2001 "Contratto di locazione di una porzione di fabbricato di proprietà comunale sita in Via C. Scaletta - Faenza con la ditta Italsar S.r.l. Approvazione";
- Contratto di locazione Rep. 3525 del 23/01/2002;
- Atto G.C. n. 159 del 13.05.2008 "Contratto di locazione di una porzione di fabbricato di proprietà comunale sita in Via C. Scaletta n. 10 - Faenza con la ditta Italsar S.r.l.";
- Contratto di locazione Rep. n. 3790 del 08.08.2008;
- Atto G.C. n. 125 del 23/04/2013 "Contratto di locazione di una porzione di fabbricato di proprietà comunale sita in via C. Scaletta n. 10 - Faenza con la ditta Italsar S.r.l.";
- Contratto di locazione Rep. 3965 del 26/08/2013;
- Atto G.C. n. 42 del 23/03/2022 "Rinnovo tacito contratti di locazione ai sensi della L. n. 392/1978 denominata "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" - Atto di indirizzo.";
- Atto C.C. n. 64 del 24/10/2023 "Variazione al Documento Unico di Programmazione e al Bilancio di Previsione finanziario triennale 2023/2025".

**Motivo del provvedimento:**

Il Cinema Sarti, di proprietà comunale, è un luogo privilegiato di espressione della cultura della città in quanto è una sala per spettacoli cinematografici e uno spazio versatile che può essere utilizzato da soggetti esterni per attività culturali diversificate, come conferenze, convegni, progetti culturali, eventi musicali e iniziative organizzate dalle scuole, grazie alla licenza di "cinema con pedana".

La sala cinematografica è stata oggetto di vari interventi di ristrutturazione e riqualificazione, da ultimo è attualmente in corso di realizzazione il progetto di "Manutenzione straordinaria impianti meccanici, sostituzione di generatore di calore, sistemi di gestione e controllo del Cinema Sarti, via Scaletta, 10 - 48018 Faenza" - PNRR M1C3 MIS. 1 INV. 1.3 Obiettivi 2 e 3 cofinanziato dall'Unione Europea Next Generationeu".

Sono stati inoltre realizzati negli anni interventi di adeguamento alle disposizioni normative in tema di sicurezza, che si sono conclusi con l'ottenimento del CPI in data

24/02/2017.

L'Amministrazione ha da sempre promosso la valorizzazione e il sostegno dell'attività del Cinema Sarti, inserita nel più ampio percorso di valorizzazione del centro storico; in tal senso, in accordo con il gestore Italsar S.r.l., sono state messe in campo proposte di cinema di qualità e d'essai, che hanno contribuito a mantenere vivo il centro storico e offrire un luogo di intrattenimento e incontro anche a quanti non hanno la possibilità di spostarsi al di fuori del centro storico.

Anche alla luce di questo impegno, l'Amministrazione ha espresso soddisfazione per il rapporto gestionale, che ha consentito di assicurare continuità all'offerta cinematografica del centro storico, accrescendo una peculiarità e una ricchezza culturale che caratterizza la città di Faenza.

Il contratto di locazione del Cinema Sarti sito in via Scaletta n. 10 a Faenza - censito nel N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio n. 150, mappale n. 145, sub. 39 - tra il Comune di Faenza e Italsar S.r.l., Rep. 3965 del 26/08/2013, si è tacitamente rinnovato alla scadenza del 30/06/2022, come da atto di Giunta Comunale n. 42 del 23/03/2022 ad oggetto "Rinnovo tacito contratti di locazione ai sensi della L. n. 392/1978 denominata "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" - Atto di indirizzo."

Dalla data di tacito rinnovo del contratto in essere ad oggi, l'Amministrazione ha effettuato approfondimenti tecnici necessari all'esecuzione del contratto e, a seguito di tali approfondimenti, sentito l'ufficio legale dell'Ente come da comunicazione acquisita al protocollo con nota n. 62943 del 18/07/2022, si rende necessario precisare che la durata del rinnovo del contratto di locazione Rep. 3965 è di 9 anni invece che 6 anni, come erroneamente indicato nell'atto deliberativo G.C. n. 125 del 23/04/2013, in quanto si applica l'art. 27, comma 3, della legge 392/1978 che prevede che *"La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali"*, ritenendosi assimilabile la casistica delle sale teatrali a quella delle sale cinematografiche, soprattutto in considerazione del fatto, nel caso specifico, che il Cinema Sarti è un "cinema con licenza di pedana".

Si rende pertanto necessario rettificare quanto indicato in precedenza dando atto che la nuova scadenza è il 30/06/2031.

Si rende inoltre indispensabile prendere in doverosa considerazione la situazione degli ultimi due anni delle sale cinematografiche, fortemente penalizzate dalle chiusure forzate imposte dai vari decreti adottati durante la pandemia da Covid-19, che resta tutt'ora fortemente critica, sia in termini di presenza di pubblico, sia per l'aumento dei costi delle forniture elettriche e di gas.

Da un confronto tra le presenze e i relativi incassi del 2019 desumibili dal bilancio presentato con nota di prot. URF n. 37884 del 26/04/2023 (ultimo anno prima della pandemia) e il 2022 (primo anno senza restrizioni), emerge un calo non inferiore al 35%.

Tale analisi trova riscontro nel Rapporto annuale ISTAT 2022, dal quale emerge una forte crescita, nel biennio 2020-2021, della fruizione di video *on demand* da servizi commerciali, passando dal 29,3 % del 2019 al 46,5 % nel 2021, riconducibile anche alla chiusura per lungo tempo nel biennio pandemico delle sale cinematografiche, che ha rafforzato la tendenza all'incremento della fruizione dei film all'interno delle mura domestiche, a discapito della frequentazione delle sale cinematografiche.

A ciò si aggiunge, molto significativamente, l'aumento dei costi di gestione delle sale dovuti all'aumento a livello globale delle forniture di energia elettrica e gas; in particolare per il cinema Sarti è stato rilevato un aumento di circa il 60%, raffrontando i costi di gas del 2019 e quelli del 2022, come risulta dal prospetto di confronto inviato dal gestore con nota prot. URF n. 37890 del 26/04/2023.

Il Cinema Sarti ha quindi subito gli effetti negativi che pandemia prima, e crisi

energetica dopo, hanno causato alle imprese culturali in generale e a quelle cinematografiche in particolare; nonostante ciò, il gestore ha messo in campo risorse proprie e proposte culturali al fine di mantenere e rilanciare l'importante attività culturale.

Appare pertanto ragionevole e necessaria una temporanea rinegoziazione dei rapporti - intesa come rimodulazione delle reciproche obbligazioni prestazionali ed economiche - tesa a ripristinare l'equilibrio contrattuale.

A tal proposito, ai sensi dell'art. 1467, comma 3, del Codice Civile, si evidenzia come il Comune, nella sua veste di parte committente e prioritariamente animata dal perseguimento delle finalità culturali e sociali sottese al caso concreto, al fine di evitare la risoluzione del contratto per sopravvenuta eccessiva onerosità ed anzi nell'intento di sostenere la fruizione culturale cinematografica in centro storico, debba valutare l'effettiva possibilità di procedere ad una variazione degli elementi del contratto, individuando prestazioni che permettano l'attuazione degli specifici obiettivi contrattuali, nel rispetto delle finalità originariamente stabilite e naturalmente mantenendo gli elementi essenziali del rapporto contrattuale e nel rispetto del principio di sinallagmaticità.

Alla luce di quanto premesso, e degli approfondimenti tecnici svolti dal Servizio preposto, si ritiene opportuno procedere a ridefinire come segue alcuni elementi del contratto.

Il contratto in essere prevede la concessione gratuita del cinema Sarti da parte del gestore al Comune di Faenza, per n. 19 moduli annui di 3 ore ciascuno, suddivisi in 10 giornalieri e 9 serali.

Alla luce degli effettivi costi gestionali e del reiterato verificarsi di utilizzi prolungati oltre il termine si rende necessario stabilire che, in caso di utilizzo superiore alle 3 ore previste per ciascun modulo, si applicheranno agli utilizzatori, in riferimento a quanto previsto nel contratto di Rep. 3965 del 26/08/2013, tariffe corrispondenti a quelle previste dall'art. 19, lett. c), con un incremento rispettivamente del 30% per le tipologie d'uso di cui al punto 1 e 2 e del 50% su quelle di cui punto 4.

Il canone di locazione come stabilito dal vigente contratto - Rep. 3965 del 26/08/2013 - è quantificato in euro 7.000,00 annui.

Vista la nota prot. URF n. 17693 del 23/02/2023, inviata dal gestore Italsar S.r.l., con la quale richiede al locatore la riduzione del canone di locazione a causa dell'eccessiva onerosità della prestazione, sopravvenuta per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, come la pandemia da Covid-19 e gli effetti negativi che ha avuto sull'industria cinematografica, unitamente all'aumento esponenziale dei costi di gestione, dovuto ai rincari delle utenze di luce e gas, l'Amministrazione comunale, alla luce di quanto sopra riportato in merito alla particolare situazione di crisi dell'industria cinematografica in generale nel periodo post pandemico, e agli aumenti delle forniture di luce e gas, con conseguenti rincari sui costi di gestione, ritiene di dover adottare provvedimenti tesi a restituire sostenibilità al rapporto contrattuale a sostegno della vita culturale della città, ritenendo importante contribuire alla ripresa economica di un'attività culturale e uno spazio ritenuto di fondamentale importanza per la vita culturale della città.

In ossequio ai principi di correttezza e di buona fede contrattuale, l'Amministrazione comunale ritiene di provvedere, in ordine alla situazione di criticità economica, alla rimodulazione del canone di locazione, portando l'ammontare annuo da euro 7.000,00 a euro 4.000,00, a partire dal secondo semestre dell'anno 2023.

Considerata l'opportunità di una valutazione *medio tempore* sulla persistenza delle motivazioni che hanno portato alla definizione del presente atto, si ravvisa l'esigenza di procedere ad una verifica ed eventuale rivalutazione della misura del provvedimento, con riferimento alla seconda metà del periodo contrattuale di rinnovo. Si dà atto che dall'applicazione del presente provvedimento deriva un importo di

minori entrate pari a e 4.000,00 a partire dal secondo semestre dell'anno 2023, come registrato nella variazione al bilancio del Comune approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 24/10/2023 avente ad oggetto "Variazione al Documento Unico di Programmazione e al Bilancio di Previsione finanziario triennale 2023/2025".

Il Cinema Sarti inoltre, come già detto, è attualmente oggetto dell'intervento di manutenzione straordinaria degli impianti meccanici, sostituzione di generatore di calore, sistemi di gestione e controllo, che comprende anche la riqualificazione del sistema di proiezione tramite l'installazione di un nuovo proiettore laser, acquistato con determina dirigenziale n. 4036/2022 del Settore Lavori pubblici - Servizio progettazione e manutenzione edifici.

Si rende pertanto necessario concedere in comodato d'uso al gestore del Cinema Sarti il nuovo proiettore, fino alla scadenza del contratto di locazione vigente, con possibilità di recesso per sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

Al fine di meglio precisare quanto stabilito con il presente atto, si ritiene opportuno stipulare un Addendum al contratto di locazione, come da schema "Allegato A" al presente atto.

Acquisiti i pareri in merito alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Pertanto,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

a voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese per dichiarazione verbale,

#### **delibera**

1) di dare atto, in via ricognitiva, che il rinnovo del contratto di locazione Rep. n. 3965 del 26/08/2013 con la Società Italsar S.r.l. di Faenza per l'utilizzo del Cinema Sarti sito in Faenza, Via C. Scaletta n. 10, ha una durata di nove anni e non di sei come stabilito nel sopraccitato contratto, con scadenza al 30/06/2031;

2) di ridefinire, per le motivazioni tutte esplicitate in premessa, il canone di locazione a partire dal secondo semestre dell'anno 2023, da euro 7.000,00 a euro 4.000,00;

3) di stabilire che, in riferimento ai 19 moduli annuali di utilizzo gratuito della durata di 3 ore che il gestore concede al Comune, per l'eventuale utilizzo eccedente si applicheranno agli utilizzatori tariffe corrispondenti a quelle previste dall'art. 19, lett. c), con un incremento rispettivamente del 30% su quelle al punto 1 e 2 e del 50% su quelle al punto 4 del contratto di Rep. 3965 del 26/08/2013;

4) di prendere atto che l'applicazione del punto 2) del dispositivo ha effetti diretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente in termini di minori entrate patrimoniali per un importo di euro 4.000,00 a partire dal secondo semestre dell'anno 2023, come registrato nella variazione al bilancio del Comune approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 24/10/2023 avente ad oggetto "Variazione al Documento Unico di Programmazione e al Bilancio di Previsione finanziario triennale 2023/2025";

5) di concedere in comodato d'uso al gestore Italsar S.r.l. il nuovo proiettore

acquistato e installato al Cinema Sarti, fino alla scadenza del contratto di locazione vigente;

6) di approvare, al fine di quanto sopra, lo schema di *addendum* al contratto di locazione tra il Comune di Faenza e Italsar S.r.l. "Allegato A", parte integrante e sostanziale del presente atto;

7) di autorizzare, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, il dirigente dott.ssa Benedetta Diamanti, oppure, in caso di sua assenza o impedimento, altro Dirigente dell'Unione della Romagna Faentina, ad intervenire, in rappresentanza del Comune di Faenza, per il perfezionamento dell'*addendum* che si approva con il presente atto;

8) di trasmettere copia del presente atto al Servizio Contratti per la stipula dell'*addendum* al contratto di locazione "Allegato A";

9) di dare atto che il Responsabile del procedimento e il Dirigente, rispettivamente con l'apposizione del visto di regolarità tecnica e con la sottoscrizione del parere di regolarità tecnica, attestano l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento.

Successivamente,  
stante l'urgenza di provvedere all'attuazione del deliberato, con separata votazione favorevole unanime, espressa in forma palese per dichiarazione verbale,

### **delibera**

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **47** del **08. 11. 2023**

IL SINDACO  
ISOLA MASSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE  
CAMPIOLI PAOLO