

CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE

DETERMINAZIONE COMMISSARIALE

N. **124** DEL **21/10/2025**

OGGETTO: Atto di citazione innanzi alla Corte di Appello di Catania promosso dalla ditta Calì s.r.l. Affidamento incarico.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

VISTI:

- l'art. 19 della L.R. 12 gennaio 2012, n. 8, con il quale sono stati soppressi e posti in liquidazione i Consorzi per le aree di sviluppo industriale della Sicilia, (modificato e integrato dall'art. 19, comma 1, della L.R. 17 maggio 2016, n. 8; dall'art. 9, comma 2, della L.R. 11 agosto 2017, n. 16; dall'art. 26, comma 13, della L.R. 8 maggio 2018, n. 8; dall'art. 10, comma 1, della L.R. 10 luglio 2018, n. 10; dall'art. 32, comma 3, della L.R. 22 febbraio 2019, n. 1; dall'art. 11, della L.R. 18 dicembre 2021, n. 33);
- il Decreto dell'Assessore Regionale delle Attività Produttive n. 04/2024/GAB del 05/03/2024 con il quale il dott. Salvatore Nicotra è stato nominato Commissario Liquidatore dei Consorzi ASI in liquidazione di Ragusa, Enna e del Calatino di Caltagirone, cui competono la legale rappresentanza e la gestione liquidatoria degli anzidetti Consorzi;

PREMESSO che:

- con determinazione del Presidente n. 2/Cal del 06/12/2013 è stato conferito l'incarico legale all'avv. Antonio Sapienza del foro di Caltanissetta per costituirsi innanzi al Tribunale di Caltagirone nel ricorso in opposizione al decreto ingiuntivo n. 194/2013 promosso dalla ditta Calì s.r.l.;
- con sentenza n. 348 del 17/06/2025 R.G. n. 1554/2013 emessa dal Tribunale di Caltagirone Sez. Civile, la ditta Calì s.r.l. è stata condannata al pagamento in favore del Consorzio della somma di € 48.267,79 oltre interessi sino al soddisfo e al rimborso delle spese di lite liquidate in € 458,00 per spese e in € 3.931,20 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA;
- con determinazione commissariale n. 106 del 18/07/2025 è stata liquidata e pagata all'avv. Antonio Sapienza la somma di € 1.872,00 (comprensivi dei contributi Cassa previdenza e del rimborso spese generali), quale saldo per l'attività svolta nel ricorso in opposizione al decreto ingiuntivo n. 194/2013 promosso dalla ditta Calì s.r.l., definito con la sentenza del Tribunale di Caltagirone n. 348 del 17/06/2025 R.G. n. 1554/2013;

VISTO l'atto di citazione, assunto al prot. n. 611 del 09/09/2025, innanzi alla Corte di Appello di Catania promosso dalla ditta Calì s.r.l.;

CONSIDERATO necessario costituirsi nei termini di legge innanzi alla Corte di Appello di Catania e affidare l'incarico all'avv. Antonio Sapienza di rappresentare e difendere l'Ente all'udienza fissata per il 10/02/2026 innanzi alla Corte di Appello di Catania;

PRESO ATTO del preventivo formulato dall'avv. Antonio Sapienza del 10/09/2025 (prot. 655/2025) laddove è previsto un onorario per € 1.738,00 (fase studio € 1.029,00 + fase introduttiva € 709,00) oltre spese generali e CPA;

RITENUTA la propria competenza all'adozione del presente atto ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 8/2012;

DETERMINA

CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE

- 1) le premesse che si intendono qui riportate;
- 2) affidare l'incarico all'avv. Antonio Sapienza con studio legale in Caltanissetta viale della Regione nr. 30 (email: avv.antoniosapienza@gmail.com), (pec: antonio.sapienza@avvocaticl.legalmail.it), per resistere all'atto di citazione promosso dalla ditta Calì s.r.l. innanzi alla Corte di Appello di Catania;
- 3) dare atto, per come esposto nel preavviso di parcella del 10/09/2025 (prot. n. 655/2025) emesso dal professionista incaricato per complessivi € 1.738,00 oltre spese generali 15% e CPA 4% e prevedendo il totale dell'acconto dovuto per lo studio controversia e per la fase introduttiva;
- 4) dare atto che la spesa complessiva di cui al precedente punto 3) graverà sul bilancio del Consorzio in liquidazione;
- 5) liquidare e pagare all'avv. Antonio Sapienza, con le modalità di cui infra, il preavviso di cui al precedente punto 3) previa acquisizione della relativa parcella tenuto conto che l'operazione professionale è effettuata senza applicazione dell'IVA e della ritenuta d'acconto ai sensi dell'articolo 1, commi da 54 a 89, l. n. 190 del 2014 così come modificato dalla l. n. 208 del 2015 e dalla l. n. 145 del 2018;
- 6) sottoscrivere con il professionista incaricato di cui al precedente punto 2) la procura alle liti con la quale si autorizza a rappresentare e difendere il Consorzio per l'Area di sviluppo industriale di Caltagirone in liquidazione nell'atto di citazione innanzi alla Corte di Appello di Catania;
- 7) procedere all'accredito della somma di € 2.078,65 a titolo di acconto di cui al precedente punto 5) sull'IBAN seguente:
IT07 B030 6916 7021 00000003417
- 8) trasmettere copia della presente determina al professionista incaricato con invito a sottoscriverla per accettazione assumendo gli estremi della polizza assicurativa professionale e sottoscrivere la relativa convenzione;
- 9) acquisire da parte del professionista le dichiarazioni di assenza di causa di incompatibilità e inconferibilità rispetto all'incarico affidato con la presente determina;
- 10) trasmettere la presente determina all'Assessorato Regionale all'Economia, all'Assessorato Regionale alle Attività Produttive Ufficio Vigilanza Enti in liquidazione ed all'Ufficio Regionale Speciale per la chiusura delle liquidazioni;
- 11) dichiarare la presente determina immediatamente esecutiva;
- 12) pubblicare la presente determina sul sito web del Consorzio mediante trasmissione degli atti alla mail portali@siciliadigitale.it

Il Commissario Liquidatore
dott. Salvatore Nicotra



CORTE DI APPELLO DI CATANIA Sezione Civile

ATTO DI CITAZIONE IN APPELLO

PER: la **CALÌ S.R.L.**, in persona del legale rappresentante pro-tempore sig. Calì Salvatore, con sede in Grammichele, via Socrate n. 3, P. Iva 03744060876, rappresentata e difesa dall'Avv. Gaetano Amato del Foro di Caltagirone, C.F. MTAGTN74C14B428I (giusta procura alle liti in allegato n. 1 al presente atto), che ai sensi del secondo comma dell'art. 176 c.p.c. dichiarano di volere ricevere le comunicazioni di legge presso il numero di fax 0933/1903344 o all'indirizzo di posta elettronica certificata avv.gaetanoamato@pec.it così indicati ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2 del D.p.r. 11 febbraio 2005 n°68, parte appellante;

CONTRO: Il **Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caltagirone in Liquidazione** P.I. 00400170874, con sede in Caltagirone (CT) in Agglomerato Industriale Santa Maria Poggiarelli, in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Antonio Luca Maria Sapienza del foro di Caltanissetta, C.F. SPNNNL73R14B429G, elettivamente domiciliato a Caltanissetta in Via Cittadella n. 1, pec antonio.sapienza@avvocaticl.legalmail.it, parte appellata;

AVVERSO

LA SENTENZA N. 348/2025, PUBBLICATA IN DATA 17.06.2025 DAL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE, SEZIONE UNICA CIVILE, NELLA CAUSA N. 1554/2014 R.G., GOT DOTT.SSA CINZIA CATTORETTI [in allegato B) al presente atto], **NOTIFICATA IN DATA 8.07.2025** [in allegato C) al presente atto],

A CUI CHIARIMENTO PREMETTE IL GIUDIZIO DI PRIMO GRADO

§. 1 IL FATTO COSTITUTIVO DEL CREDITO DELLA CALÌ SRL: IL DANNO DA INFILTRAZIONI

La Calì srl è una impresa di Grammichele (CT) che si occupa della lavorazione dei lamierati nel settore delle costruzioni metalliche.

Nell'ottica di ricevere gli auspicati interventi volti all'insediamento e sviluppo della propria impresa da parte del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino (ente pubblico non economico), in data 22.11.2004, ha stipulato con il Consorzio Asi del Calatino un primo contratto di locazione di una quota dell'incubatore di imprese in località S. Maria Poggiarelli nel Comune di Caltagirone, denominato modulo 1. Successivamente, la "*FRIGORAMA DI Calì Salvatore*", poi acquisita dalla Calì srl, stipulava un secondo contratto di locazione in data 3.05.2005 per il modulo 4 (come da contratti in allegato n. 2, 3 e 4 alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado).

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 611/2025 del 09-09-2025
Doc. Principale - Copia Documento



Purtroppo, poco dopo il proprio insediamento all'interno dell'Area di Sviluppo Industriale del Calatino, la Calì srl ha iniziato a subire infiltrazioni di acqua piovana ai due moduli (capannoni) condotti in locazione (vedasi elaborato fotografico in allegato n. 5 alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado).

Proprio in occasione delle infiltrazioni, la Calì srl ha impiegato la propria forza lavoro (i propri operai), per escludere i danni alle macchine industriali (coprendole durante le infiltrazioni e scoprendole poi) ed ai lamierati (coprendoli ed asciugandoli).

In buona sostanza, la Calì srl ha prestato un servizio diligente, con la propria forza lavoro, volto al contrasto del danno ingiusto conseguente alle infiltrazioni di acqua, affrontando il costo della propria manodopera impiegata (sottratta alla produzione) per evitare il maggior danno alle macchine industriali e scorte di lamierati (prova ne è che agli atti non è mai stato chiesto alcun danno per la riparazione delle macchine o per il costo di acquisto e smaltimento di lamierati danneggiati dall'acqua infiltrata).

La Calì srl ha sin da subito informato gli uffici del Consorzio che i capannoni presentavano dei gravi difetti strutturali, dai quali provenivano intense infiltrazioni di acqua in occasione delle piogge [vedasi comunicazioni in allegato dal n. 6 (dell'11.10.2007) al 26 (del 24.04.2013) alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado] e chiesto la riparazione del tetto oltre al risarcimento del danno subito, consistito come detto nel costo della propria forza lavoro impiegata a coprire merci e macchine ed asciugare il tutto.

Il Consorzio, inizialmente, spiegava alla Calì srl di non potere intervenire sul difetto strutturale dei capannoni in attesa di un giudizio risarcitorio con la ditta Iacopelli Costruzioni s.p.a. (realizzatrice dei capannoni) proprio per la mancata realizzazione ad opera d'arte della superficie di copertura dei capannoni.

Quale prova del danno della Calì nel contenzioso con la ditta Iacopelli costruzioni s.p.a., il Consorzio Asi, con missiva del 25.03.2008, prot. n. 1049 (in allegato n. 10 alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado), chiedeva alla Calì srl la quantificazione dei danni subiti [a cui seguiva la comunicazione del 28.03.2008 della Calì che quantificava in €. 10.219,84 il danno subito (in allegato n. 11 alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado)].

Senonché, l'ente pubblico il Consorzio Asi ha definito il contenzioso con la ditta Iacopelli Costruzioni spa ma **non ha risarcito alcunché all'odierna concludente unica titolare del credito risarcitorio!**

Come evidente dalla copiosa documentazione allegata alla comparsa di costituzione (dal n. 12 al n. 27 alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado), il tempo è trascorso con continue richieste di risarcimento danni e di interventi di manutenzione da parte della Calì srl e l'inoperatività del Consorzio ASI. Sebbene fosse stata trovata una soluzione bonaria verbale tra la Calì srl ed il Direttore pro tempore del Consorzio di decurtazione del 30% del canone di locazione quale contropartita del danno, anziché formalizzare l'accordo il Consorzio Asi ne ha negato poi l'esistenza.



Dal 2008 la Calì srl, tramite la sig.ra Failla Veronica ha tenuto un diario in cui ha annotato i giorni in cui si manifestavano le infiltrazioni all'interno dei capannoni, il numero di operai impiegati per coprire le macchine e le merci ed asciugare, e le ore impiegate per le suddette operazioni.

Nel tempo, purtroppo, le infiltrazioni di acqua piovana ed i conseguenziali danni conseguenza sono diventati sempre meno sopportabili, tanto che, per dare una svolta, nel 2013, la Calì srl, stanca della sterile attesa, quantificato "il danno" nel costo della forza lavoro impiegata nel servizio di copertura delle macchine ed asciugatura dal 2005 al marzo 2012, ha chiesto ed ottenuto dal **Tribunale di Caltagirone, Giudice dott. Angelo Pappalardo il decreto ingiuntivo n. 194/2013** con il quale è stato ingiunto alla ASI Consorzio del Calatino in liquidazione – gestione separata IRSAP il pagamento della somma complessiva di €. 49.493,00 oltre spese monitorie (in allegato n. A al presente atto).

§. 2 L'ATTO DI CITAZIONE DEL CONSORZIO ASI IN OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO CON DOMANDA RICONVENZIONALE: GIUDIZIO N. 1554/2013 TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino, con atto di citazione in opposizione con domanda riconvenzionale del 23.12.2013, ha instaurato il giudizio di primo grado iscritto al n. 1554/2013 al fine di far dichiarare l'inesistenza dei danni subiti dalla Calì srl ed in via riconvenzionale la condanna del conduttore al pagamento della somma complessiva di €. 48.267,79, di cui €. 34.727,01 a titolo di canoni di locazione, €. 13.338,96 per fornitura elettrica, €. 75,05 per canone idrico ed €. 126,77 per servizio telefonico, oltre interessi sino al soddisfo.

§. 3 LA COMPARSA DI COSTITUZIONE DELLA CALÌ SRL

Con comparsa di costituzione e risposta del 10.03.2014, la Calì srl, dopo avere esposto il fatto costitutivo del proprio credito (costo della forza lavoro per fronteggiare il danno da infiltrazioni), offriva in punto di prova oltre alla copiosa corrispondenza (vedasi allegato dal n. 6 al 27), un elaborato fotografico ritraente le infiltrazioni all'interno dei capannoni con i dipendenti impiegati come detto alla copertura delle macchine e lamierati e copertura (vedasi allegato n. 5 alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado), un elaborato meteo tratto dal sito "il meteo" per attestare le piogge (in allegato n. 28 alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado) ed "un diario" (in allegato n. 22 alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado) redatto da una dipendente della Calì srl (Veronica Failla) ove veniva annotato il giorno in cui avvenivano le infiltrazioni, il numero di operai impiegati per coprire/scoprire macchine e lamierati ed asciugatura, le ore impiegate per le suddette attività.

Al fine di quantificare il servizio prestato volto al contenimento dei danni, quantificato in €. 26.00 l'ora per ogni operaio impiegato, produceva copia dei decreti del Ministero del lavoro aventi ad oggetto il costo medio



del lavoro rapportato con il costo medio del lavoro riconosciuto dall'Associazione dell'artigianato CNA e Confartigianato (in allegato n. 29 e 30 alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado), dai quali è dato evincere un costo del lavoro tra €. 19,85 e €. 32,00. Pertanto, chiedeva confermarsi il risarcimento del danno di €. 49.493,00 portato dal decreto ingiuntivo opposto.

In merito alla domanda riconvenzionale spiegata dal Consorzio Asi avente ad oggetto la richiesta di condanna al pagamento della somma complessiva di €. 48.267,79, di cui €. 34.727,01 a titolo di canoni di locazione, €. 13.338,96 per fornitura elettrica, €. 75,05 per canone idrico ed €. 126,77 per servizio telefonico, la Calì srl:

1) in via preliminare, ha eccepito la prescrizione quinquennale dei canoni di locazione ai sensi dell'art. 2948 n. 3 c.c., nonché la prescrizione biennale per i servizi di fornitura ai sensi dell'art. 6, ultimo comma, della legge n. 841/1973;

2) nel merito, ha contestato l'ammontare dei canoni insoluti richiesti nonché l'ammontare del rimborso chiesto per i servizi prestati (luce, acqua e telefono). Per le spese elettriche, la Calì srl contestava nello specifico i pagamenti intimati, allegando di avere avuto prima conoscenza che le spese richieste coprivano anche i consumi di altre imprese insediate sprovviste di contratto, e provando poi che, dopo avere stipulato un contratto elettrico in proprio, il costo del consumo elettrico era sceso di costo da €. 748,58 ad €. 406,78 (in allegato n. 26 e 31 alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado).

Infine, per i motivi esposti, la Calì srl chiedeva la responsabilità aggravata ex art. 96 cpc del Consorzio Asi e di compensare le ragioni di credito/debito tra le parti.

§. 4 L'ATTIVITA' ISTRUTTORIA

Alla prima udienza celebrata il 10.04.2014, le parti hanno insistito nei rispettivi scritti ed il Giudice ha concesso, su loro richiesta, il triplo termine giusta art. 183 comma VI c.p.c.

La Calì srl con le memorie istruttorie chiedeva l'ammissione di prova testimoniale, CTU volta ad accertare i danni lamentati ed ordinare al Consorzio (senza inversione dell'onere della prova) la rendicontazione delle somme richieste e pagate dalla Calì a titolo di canone elettrico.

Il Consorzio si è limitato a contestare le deduzioni della Calì ed opporsi alle prove richieste e di essere ammesso a prova contraria.

Il Giudice, con ordinanza del 18.12.2014, ha ammesso la prova testimoniale richiesta dalla Calì, riservando all'esito CTU.

All'udienza del 25.06.2015 veniva escusso il teste della Calì srl (Veronica Failla) che confermava i fatti dedotti negli articolati riguardanti le infiltrazioni, l'operosità degli operai della Calì srl volta alla eliminazione dell'acqua, nonché la tenuta del diario di proprio pugno per l'annotazione dell'accaduto ed il riconoscimento



delle foto allegate alla comparsa di costituzione. Veniva, altresì, escusso il del Consorzio (Sinatra Michele) che confermava le infiltrazioni subite dai capannoni condotti in locazione dalla Calì srl.

All'udienza del 2.02.2016, su richiesta delle parti, il Giudice disponeva l'esperimento della mediazione ai sensi dell'art. 5 comma 2 del d. l.vo n. 28/2010.

La Calì srl instaurava il procedimento di mediazione n. 40/2016 innanzi all'organismo dell'Ordine degli Avvocati di Caltagirone (mediatore avv. Rulli Barbara) che veniva definito con esito negativo stante la mancata volontà del Consorzio di conciliare.

Pertanto, la causa continuava per l'escussione della prova testi ammessa che avveniva, dopo una serie di rinvio, in data 6.02.2019 con il teste Gulino Raffaele che non veniva escusso dal Giudice, in quanto ritenuto non totalmente attendibile e disinteressato in quanto parte di un altro giudizio contro il Consorzio.

Con Ordinanza del 7.02.2019 il Giudice, ritenute le infiltrazioni ed il danno conseguenza, disponeva CTU volta ad accertare lo stato dei luoghi ed i danni lamentati dalla Calì, a cui seguivano una serie di rinvii d'ufficio in attesa del deposito della consulenza.

Il CTU nominato Geometra Michelangelo Pace, con relazione del 31.05.2022, ha confermato che i capannoni condotti in locazione dalla Calì srl subivano infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura della struttura, evidenziando un difetto di costruzione dei capannoni.

Accertata la causa delle infiltrazioni nel difetto strutturale, il CTU, chiamato dal giudice anche ad esprimere un parere sui danni subiti dalla Calì srl, dopo aver rilevato **che il criterio utilizzato dalla Calì srl è corretto nel procedimento, ha concluso ritenendo di non potere formulare alcuna eccezione, né in positivo né in negativo, in merito alla sua quantificazione.**

In sintesi, il CTU ha riconosciuto il difetto strutturale causa delle infiltrazioni, le infiltrazioni ad ogni evento di pioggia, l'ovvia attività posta in essere dagli operai della Calì volta alla eliminazione del danno da infiltrazioni, ma non ha espresso alcun parere inferenziale sulla quantificazione sebbene ritenuto corretto il criterio utilizzato dalla Calì srl.

Nonostante le contestazioni di questa difesa sul giudizio inferenziale del CTU con richiesta di richiamo (vedasi le note scritte per l'udienza del 24.05.2023); precisate le conclusioni con le note scritte per l'udienza del 12.03.2025, il Giudice ha trattenuto la causa in decisione con la concessione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c.

Con comparsa conclusionale del 5.05.2025, **la Calì srl**, in punto di danno subito (vedasi pag. 6 ultimo capoverso) **ha chiesto al Giudice, in quanto *ludex peritus peritorum*, ritenere congrua la quantificazione del danno subito come portata sul decreto ingiuntivo opposto n. 194/2013 di €. 49.493,00 oltre interessi. In subordine, liquidare il danno (certo) nella misura equitativa che lo zelo del Giudice avrebbe ritenuto di**



Giustizia, sottolineando come il mancato riconoscimento di un danno avrebbe costituito una decisione ingiusta!

§. 5 LA RILEVATA INFONDATEZZA DELLA DOMANDA RICONVENZIONALE AVENTE AD OGGETTO I CANONI DI LOCAZIONE ALLA LUCE DEL CONTENZIOSO PREGIUDIZIALE N. 266/2025 TRIBUNALE DI CALTAGIRONE, GIUDICE DOTT.SSA PERITORE: L'ART. 79 DELLA LEGGE REGIONALE SICILIA N. 9 DEL 7.05.2015.

Sempre con la comparsa conclusionale del 5.05.2025, la Calì srl esponeva come, a seguito di atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per convalida e ricorso per ingiunzione ex art. 658 c.p.c. del **13.02.2025**, notificato in data **18.02.2025** dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caltagirone in Liquidazione alla Calì srl, introduttivo della causa **N. 266/2025 Tribunale di Caltagirone, Giudice Dott.ssa Peritore** (in allegato n. 1 alla comparsa conclusionale di primo grado), la Calì srl, con il ministero dello scrivente procuratore, con comparsa di costituzione del 29.03.2025 (in allegato n. 2 alla comparsa conclusionale di primo grado), in applicazione dell'art. 79 della Legge Regione Sicilia n. 9 del 2015, **ha chiesto di accertarsi la trasformazione dei canoni di locazione in comodato sin dalla stipula del contratto per quanto di seguito verrà esposto** (vedasi allegati alla comparsa conclusionale del giudizio di primo grado dal n. 3 al 9).

Per tale motivo, veniva chiesto al Giudice di primo grado, stante il carattere pregiudiziale e/o estintivo dell'obbligazione, **rimettere la causa sul ruolo in attesa della definizione del giudizio n. 266/2025 r.g. Tribunale di Caltagirone, Giudice Dott.ssa Peritore, con prossima udienza fissata 3 luglio 2025 o disporre la riunione.**

§. 6 LA SENTENZA IMPUGNATA N. 348/2025 TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Con Sentenza n. 348/2025, pubblicata il 17/06/2025, il Giudice Onorario della Sezione Civile del Tribunale di Caltagirone, dott.ssa Cinzia Cattoretti, in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando ha così statuito:

“accoglie l’opposizione proposta dal Consorzio A.S.I. in liquidazione – Gestione Separata IRSAP del Calatino, in persona del legale rappresentante pro tempore avverso il decreto ingiuntivo n. 194/2013 (R.G. 935/2013) emesso dal Tribunale di Caltagirone, e per l’effetto

revoca in ogni sua parte il decreto ingiuntivo opposto;

accoglie la domanda riconvenzionale proposta dal Consorzio A.S.I. in liquidazione – Gestione Separata IRSAP del Calatino in persona del legale rappresentante pro tempore e, per l’effetto

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 611/2025 del 09-09-2025
Doc. Principale - Copia Documento



condanna l'opposta Calì s.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore al pagamento in favore dell'opponente Consorzio ASI del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP, in persona del legale rappresentante pro tempore, della somma di € 48.267,79 oltre interessi sino al soddisfo;

condanna altresì l'opposta Calì s.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore a rimborsare all'opponente Consorzio ASI del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP, in persona del legale rappresentante pro tempore, le spese di lite del presente giudizio, liquidate in € 458,00 per spese, in € 3.931,20 per compensi, oltre I.V.A. e C.P.A. e spese generali al 15%;

pone definitivamente a carico di parte opposta le spese di CTU liquidate con separato decreto.”

Tutto ciò premesso, la Calì srl, in persona del legale rappresentante pro-tempore, come rappresentata e difesa, a mezzo del presente atto, propone

ATTO DI APPELLO ALLA SENTENZA N. 348/2025 TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PRIMO MOTIVO DI APPELLO:

ERRORE NELLA VALUTAZIONE DEI FATTI AVENTI AD OGGETTO LA PROVA DELLA QUANTIFICAZIONE DEL DANNO SUBITO DALLA CALI SRL A CAUSA DELLE INFILTRAZIONI DI ACQUA

Il Giudice, con la sentenza impugnata, incorre in un evidente errore di giudizio, in quanto, dopo avere correttamente affermato nel primo capoverso di pag. 10 “Orbene, sebbene possa indubbiamente ritenersi che la Calì s.r.l. abbia subito dei disagi di tipo organizzativo-produttivo a causa delle infiltrazioni di acqua piovana verificatesi nei periodi indicati nella azionata fattura”, completa l'iter logico ritenendo (erroneamente) che “il conteggio dei danni effettuato nel diario annotato dalla Calì S.r.l. è rimasto del tutto sfornito di prova”.

Continua il Giudice “Infatti, la teste Failla Veronica, dipendente della Calì s.r.l. dal 2007, nel confermare i fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana lamentate da parte opposta nei due Moduli condotti in locazione, ha dichiarato “dal 2007 in poi si è vero, prima non posso riferire...” e ha riferito che “...Ci sono circa 5 o 6 operai. La maggior parte di loro erano impegnati ad evitare i danni derivanti da queste infiltrazioni...”. Inoltre, in relazione alle annotazioni del diario ha precisato che “le annotazioni le facevo io. Quando stava piovendo scrivevo la data e l'ora in cui si verificavano queste infiltrazioni. Annotavo solo che si verificavano le infiltrazioni ma non le attività poste in essere dagli operai”. Anche a voler ritenere che le dichiarazioni rese dal teste escusso confermino gli eventi atmosferici indicati nel diario a partire dal 2008, il Decidente non ha contezza del numero delle precipitazioni di pioggia verificatosi negli anni 2005, 2006 e 2007, né tantomeno ha alcuna contezza sul numero dei dipendenti distratti dalle loro ordinarie mansioni lavorative durante le



piogge e sul numero delle ore di fermo dell'attività produttiva della Calì s.r.l. (per tutti i periodi indicati nella fattura), considerato che Failla Veronica, per come emerge dalle dichiarazioni rese dalla stessa, si era limitata ad annotare solamente la data e l'ora in cui si verificavano le infiltrazioni e nulla più".

Il Giudice quindi conclude *"Non vi è prova, quindi, di alcun pregiudizio effettivamente subito da parte opposta e la pretesa creditoria posta a base dell'emissione della fattura n. 283/2013 è rimasta totalmente improvata".*

Ebbene, in via preliminare occorre rilevare come sia certo che i capannoni condotti in conduzione dalla Calì srl abbiano subito continue infiltrazioni di acqua piovana e che gli operai della Calì srl abbiano svolto, anziché le proprie mansioni produttive, attività di copertura delle macchine e lamierati, pulizia dell'acqua e scopertura.

Tanto trova conferma nell'elaborato fotografico prodotto in allegato n. 5 alla comparsa di costituzione, consistente in ben 32 fotografie dell'interno dei capannoni condotti in locazione dalla Calì srl, per avere certezza:

- 1) dell'allagamento dei capannoni da infiltrazioni di acque meteoriche;
- 2) del lavoro degli operai volto alla rimozione dell'acqua ed alla copertura (prima) e scopertura (poi) dei lamierati e delle macchine industriali (tempo sottratto alle mansioni produttive).

Non solo.

Sempre in allegato alla comparsa di costituzione è stata prodotta copiosa documentazione in allegato dal n. 6 al 27 avente ad oggetto la corrispondenza tra la Calì srl ed il Consorzio Asi inerente la problematica delle infiltrazioni e che richiamano anche il contenzioso tra il Consorzio Asi e la ditta Iacopelli Costruzioni spa (che aveva realizzato i capannoni ed avente ad oggetto proprio il danno da infiltrazioni subito dalla Calì srl).

La prova dei danni è stata, altresì confermata, dai testi Failla Veronica (dipendente della Calì srl) e Sinatra Michele (dipendente del Consorzio Asi), entrambi escussi all'udienza del 25.06.2015.

Infine, la prova dei danni ha trovato ulteriore conferma tecnica con la CTU espletata dal geom. Michelangelo Pace che, con relazione del 31.05.2022, ha descritto che i capannoni condotti in locazione dalla Calì srl subivano infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura della struttura non realizzata a regola d'arte (il CTU ha evidenziato un difetto di costruzione dei capannoni che costituirà causa di infiltrazione sino a quando non sarà cambiato radicalmente il manto di copertura dell'incubatore d'impresa).

Concludendo, **il fatto storico costitutivo della richiesta risarcitoria, ossia i continui allagamenti da infiltrazioni di acque meteoriche dei capannoni condotti in locazione dalla Calì srl, è certo** (tra l'altro mai contestato dallo stesso Consorzio, anzi confermato dal proprio dipendente sig. Sinatra Michele) e **RICONOSCIUTO CORRETTAMENTE DAL GIUDICE DI PRIMO GRADO.**



Ma se è certo che i capannoni, a causa di un difetto strutturale, subivano infiltrazioni in occasione delle piogge, **è altrettanto certo che le infiltrazioni hanno causato dei danni alla Calì srl.**

Riteniamo di potere affermare, come già rappresentato nella comparsa conclusionale in primo grado, quale **massima di comune esperienza**, che *“in caso di allagamento di un capannone, di una casa, di un ufficio... la prima cosa da fare sia coprire e, poi, asciugare tutto ciò che si possa danneggiare a contatto con l’acqua”*.

Orbene, riteniamo incontrovertibile ritenere (come peraltro provato con le foto, documenti e testimoni) che gli operai della Calì srl all’atto dell’allagamento abbiano smesso di svolgere le mansioni tipiche di lavorazione dei lamierati per coprire le macchine industriali di lavorazione ed i lamierati e tirare fuori l’acqua.

Se consideriamo, altresì, che le infiltrazioni di acqua meteorica siano state la conseguenza di un difetto strutturale e quindi ripetute negli anni ad ogni singola pioggia, è agevole desumere come il danno subito dalla Calì srl sia stato rilevante.

Tale tipo di danno (impiego di forza lavoro per coprire, pulire, asciugare) è certo!

Per queste semplici ed incontrovertibili considerazioni, **LA DECISIONE DEL GIUDICE DI PRIMO GRADO DI NON RICONOSCERE UN SOLO EURO PER I DANNI È CERTAMENTE ERRONEA ED INGIUSTA!**

Per ciò che concerne la sua quantificazione, fin da subito, la Calì srl ha messo in condizione il Consorzio Asi di accertarlo, inviandogli continue comunicazioni e richieste risarcitorie e di sopralluogo.

Data la continuità del fenomeno, la Calì srl ha ritenuto di fare annotare su un diario, per ogni singolo allagamento subito, dalla sig.ra Veronica Failla: 1) il giorno- mese – anno; 2) il tipo di intemperie; 3) il modulo interessato; 4) le infiltrazioni; 5) numero di ore di fermo o per pulire; 6) numero di operai utilizzati; 7) il costo orario operaio; 8) il totale del danno.

La regolare tenuta del diario è stata altresì confermata dalla suddetta sig.ra Veronica Failla escussa all’udienza del 25.06.2015 che ha, altresì, confermato le foto prodotte in atti.

Di preciso il teste ha risposto testualmente sugli articolati calendati nella memoria istruttoria n. 2) giusta art. 183 comma VI c.p.c.:

a) “vero o no che la Calì s.r.l. ha iniziato a subire infiltrazioni di acqua piovana ai due moduli condotti in locazione presso l’ASI di Caltagirone sin dal 2004”: *“dal 2007 in poi si è vero, prima non posso riferire. Lo posso riferire perché ci vado a lavorare e ho visto per terra delle pozze d’acqua in tutti e due i locali”*.

d) “vero o no che quando si manifestavano le infiltrazioni di acqua all’interno dei moduli condotti in locazione, alcuni operai della Calì s.r.l., anziché svolgere il proprio lavoro, dovevano provvedere urgentemente a coprire



le macchine ed i lamierati con dei teli, raccogliere l'acqua accumulatasi sulla pavimentazione a forma di pozzanghere, ed individuare i punti di maggiore infiltrazione al fine di porvi dei recipienti contenitivi delle acque meteoriche": **"si è vero. Ci sono circa 5 o 6 operai. La maggior parte di loro erano impegnati ad evitare i danni derivanti da queste infiltrazioni, ponendo in essere le condotte indicate nel capitolo"**.

e) "vero o no che tutte le attività anzidette venivano annotate in un diario interno della Calì s.r.l.": *"le annotazioni le facevo io. Quando stava piovendo scrivevo la data e l'ora in cui si verificavano queste infiltrazioni. Annotavo solo che si verificavano le infiltrazioni ma non le attività poste in essere dagli operai"*.

f) "vero o no che le foto che mi vengono esibite, allegate al n. 5 del fascicolo di parte attrice, ritraggono l'interno dei moduli subito dopo o durante delle infiltrazioni di acqua piovana": (vengono mostrate al teste le foto di cui all'all. 5 del fascicolo di parte attrice): *"riconosco nelle foto i locali aziendali e le infiltrazioni che in esse si vedono"*.

l) "vero o no che nel febbraio 2008 venne concordato con i funzionari del Consorzio ASI, verbalmente, che la Calì s.r.l. poteva trattenere il 30% del canone di locazione a titolo del risarcimento del danno subito e subendo, tanto sino al ripristino dei moduli a regola d'arte": *"non ero presente al momento in cui è stato preso l'accordo di cui al capitolo, ma ho sentito che ne parlavano Calì Salvatore, Calì Marisa e Calì Sebastiano. Ciò è avvenuto nel febbraio 2008"*.

n) "vero o no che le infiltrazioni sono continuate nel tempo sino al mese di marzo 2012" *"si è vero le infiltrazioni sono continuate fino al marzo 2012"*.

o) "vero o no che il capannone condotto in locazione ha presentato ulteriori infiltrazioni in data 5.10.2014, denunciate all'irsap": *"si è vero si sono verificate infiltrazioni anche ad ottobre 2014"*.

ADR *"nel mese di marzo 2012 circa non ricordo esattamente i giorni, sono stati fatti dei lavori, non so da chi commissionati. Dopo tali lavori non si sono più verificate le infiltrazioni fino appunto all'ottobre 2014. Preciso che nel marzo 2012 sono stati effettuati lavori in un modulo a seguito dei quali sono cessate le infiltrazioni. Nell'altro modulo le infiltrazioni sono continuate non essendo stati fatti lavori di alcun tipo almeno fino ad adesso"*.

ADR *"posso confermare anche le date riportate accanto alle foto di cui all'allegato 5 in quanto ero presente quando sono state fatte, con esclusione di quelle antecedenti" al 2007"*.

Ebbene, il teste rispondendo al capitolato d) "vero o no che quando si manifestavano le infiltrazioni di acqua all'interno dei moduli condotti in locazione, alcuni operai della Calì s.r.l., anziché svolgere il proprio lavoro, dovevano provvedere urgentemente a coprire le macchine ed i lamierati con dei teli, raccogliere l'acqua accumulatasi sulla pavimentazione a forma di pozzanghere, ed individuare i punti di maggiore infiltrazione al fine di porvi dei recipienti contenitivi delle acque meteoriche" ha testualmente risposto: **"si è vero. Ci sono**



circa 5 o 6 operai. La maggior parte di loro erano impegnati ad evitare i danni derivanti da queste infiltrazioni, ponendo in essere le condotte indicate nel capitolo”.

La risposta al capitolato e) del teste, nel punto in cui ha riferito *“le annotazioni le facevo io. Quando stava piovendo scrivevo la data e l’ora in cui si verificavano queste infiltrazioni. Annotavo solo che si verificavano le infiltrazioni ma non le attività poste in essere dagli operai”*, nello specifico **l’assenza dell’annotazione dell’attività posta in essere dagli operai, deve essere intesa non nella mancata annotazione del numero degli operai e delle ore impiegate (regolarmente previste nel diario), bensì della mancata annotazione dell’attività posta in essere da ciascuno di loro (se pulitura, asciugatura, copertura, scopertura...).**

La tenuta del diario ha anche una ragione logica.

La Calì srl in quale altro modo avrebbe potuto provare nel tempo il danno subito? Purtroppo lo strumento per eccellenza, ossia la richiesta di una ATP giudiziale era impraticabile in quanto avrebbero dovuto di riflesso presentarne 30 l’anno inondando il Tribunale e sostenendo spese processuali smisurate per provare sempre *ex post*, sulla base di foto e testimoni, l’accaduto.

Proprio per quanto concerne la quantificazione del danno, il CTU correttamente ha ritenuto il danno indicato dalla Calì s.r.l. calcolato “con un criterio piuttosto oggettivo”.

Come già detto e rilevato al CTU in sede di osservazioni, la tipologia del danno subito (infiltrazioni d’acqua all’interno del modulo) ed il suo continuo manifestarsi, non consentivano alla Calì s.r.l. di munirsi di una prova diversa (l’idea di chiedere un accertamento tecnico d’ufficio ad ogni infiltrazione o semplicemente chiedere la presenza di un tecnico per relazionare con una consulenza giurata le ore di lavoro spese per asciugare e coprire i macchinari, purtroppo è stata non percorribile in quanto antieconomica e pressoché impossibile). Pertanto, condividendo il pensiero del CTU, il quale giustamente ritiene di non potersi esprimere in termini di certezza, considerato però:

- che è certo il difetto strutturale della copertura dei moduli,
- che è certo che negli anni ha piovuto con regolarità a Caltagirone;
- che è certo che in occasione delle piogge si sono verificate infiltrazioni all’interno del modulo;
- che è certo che le infiltrazioni hanno mobilitato gli operai per coprire le macchine ed i materiali (prova ne è che la Calì s.r.l. non ha prodotto alcuna fattura di riparazione delle macchine o richiesta di pagamento di merce ammalorata), oltre ad asciugare il tutto;
- che è certo che la sig.ra Veronica Failla ha tenuto un diario (dal 2007) su cui ha annotato per ogni singolo evento atmosferico l’impiego degli operai volto alla eliminazione dell’acqua meteoriche ed asciugatura dei lamierati;

in conclusione, **il Giudice di primo grado ha errato nel ritenere il danno totalmente non provato.**



Già l'elaborato fotografico (prodotto a titolo esemplificativo per dare idea delle infiltrazioni all'interno dell'azienda, in allegato n. 5 alla comparsa di costituzione), mai contestato, rappresenta nelle date dal 22.02.2006 al 6.03.2014 l'allagamento dei due moduli condotti in locazione e gli operai addetti alla rimozione dell'acqua.

A ciò si aggiunga come detto la copiosa corrispondenza tra la Calì srl ed il Consorzio avente ad oggetto le continue richieste di intervento di ripristino del tetto e risarcimento del danno.

Si aggiunga che lo stesso Consorzio ha sempre riconosciuto il danno.

Si consideri la testimonianza della sig.ra Failla Veronica che dal 2008 ha annotato le infiltrazioni, il numero degli operai impiegati e le ore di lavoro in un diario prodotto in atti.

Che il suddetto diario indica una quantificazione del danno dal 10.12.2008 al 13.03.2012 di €. 33.126,00 (vedasi allegato n. 22 alla comparsa di costituzione), mai espressamente contestato dal Consorzio nel giudizio di primo grado.

Infine si rileva come, dall'impegno diligente della Calì srl, le infiltrazioni non hanno arrecato danni alle macchine industriali ed ai lamierati, tanto che la Calì srl non ha mai chiesto il risarcimento di alcun danno, avendo provveduto sempre in economia (da buon padre di famiglia) ed in buona fede.

Tutto ciò premesso, riteniamo ingiusta la sentenza di primo grado nel punto in cui ha ritenuto "il conteggio dei danni effettuato nel diario annotato dalla Calì S.r.l. è rimasto del tutto sfornito di prova".

LA VERIDICITA' DELLE ANNOTAZIONI DEL DIARIO TROVANO CONFERMA NELL'ELABORATO FOTOGRAFICO: basti porre l'attenzione alle date del 26.01.2011, 27.01.2011, 2.02.2011, 4.03.2011, 5.03.2011, 10.03.2012 presenti sia nelle foto allegate alla comparsa di costituzione (con indicazione della data accanto) sia nel diario.

Non solo, le infiltrazioni e l'operosità degli operai è dimostrata nel presente giudizio anche nel periodo antecedente alla tenuta del diario (anni 2005-2006), con le foto allegate alla comparsa di costituzione che ritrae le date del 22.02.2006, 27.02.2006, 22.03.2006, 11.04.2006, 11.07.2006 e 12.07.2006.

A corredo, basti esaminare l'estratto del "meteo" (prodotto in allegato n. 28 alla comparsa di costituzione) per avere conferma che nelle date indicate dal diario e dalle foto, a Caltagirone ove sono ubicati i due capannoni, si sono verificate piogge!



Concludendo, voglia l'ill.ma Corte di appello adita, in riforma dell'impugnata sentenza, ritenere provato in tutto o, in subordine, in parte il danno subito dalla Calì srl e, per l'effetto, condannare il Consorzio Asi al pagamento in favore della Calì srl, a titolo di risarcimento danni, al pagamento della somma di **€. 49.493,00 oltre interessi giusta decreto ingiuntivo opposto n. 194/2013**. In subordine, **liquidare il danno (certo) nella misura di €. 33.126,00 (oltre interessi) portata dal diario tenuto dalla sig.ra Veronica Failla ed, in estremo subordine, in via equitativa nella somma che lo zelo della Corte di Appello di Catania riterrà di Giustizia, sottolineando come il mancato riconoscimento di alcun danno sarebbe una decisione ingiusta!**

Per completezza, qui contesta la sentenza impugnata nel punto in cui, il Giudice di primo grado ha ritenuto testualmente:

"1. Preliminarmente va evidenziato che parte opposta nella comparsa conclusionale ha chiesto "...In subordine, qualora il Giudice non ritenga di condividere le modalità di calcolo della Calì srl, ritenuto certo il danno subito negli anni, Voglia liquidarlo nella misura che riterrà di Giustizia. Il tutto oltre interessi moratori dalla maturazione del credito al soddisfo. Per quanto concerne la domanda riconvenzionale spiegata dal Consorzio Asi in liquidazione, voglia rimettere la causa sul ruolo in attesa della definizione del giudizio n. 266/2025 Tribunale di Caltagirone, Giudice Dott.ssa Peritore, con prossima udienza 3 luglio 2025 o disporre la riunione, ribadendo che la precedente udienza è stata rinviata su richiesta del Consorzio Asi per bonario componimento..."

Tali domande e questioni, svolte e prospettate per la prima volta nello scritto difensivo finale, non vengono ammesse atteso che le comparse conclusionali hanno solo la funzione di illustrare le ragioni di fatto e di diritto sulle quali si fondano le domande e le eccezioni già proposte, **non potendo contenere domande o eccezioni nuove che comportino l'ampliamento del "thema decidendum", né l'accettazione del contraddittorio rispetto a domande nuove proposte dalla controparte, essendo detta attività consentita solo fino al momento della rimessione della causa al collegio per la discussione (Cass. Civile, Sez. I, 05.04.2024 n. 9066; Cass. Civile Sez. I, 23.06.2022 n. 20232; Cass. Civile Sez. III, 14.03.2006 n. 5478)".**

Ebbene, contrariamente a quanto sostenuto dal Giudice, la richiesta subordinata di liquidazione del danno anche in misura inferiore rispetto a quella richiesta ad origine non amplia il "thema decidendum", risultando, pertanto, tale conclusione ammissibile.

SECONDO MOTIVO DI APPELLO:

INESISTENZA TOTALE/PARZIALE DEI CANONI DI LOCAZIONE E DELLE SPESE ELETTRICHE

Già in seno alla comparsa di costituzione nel giudizio di primo grado, in merito alla domanda riconvenzionale spiegata dal Consorzio Asi avente ad oggetto la richiesta di condanna al pagamento della somma complessiva

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 611/2025 del 09-09-2025
Doc. Principale - Copia Documento



di €. 48.267,79, di cui €. 34.727,01 a titolo di canoni di locazione, €. 13.338,96 per fornitura elettrica, €. 75,05 per canone idrico ed €. 126,77 per servizio telefonico, la Calì srl:

1) in via preliminare, ha eccepito la prescrizione quinquennale dei canoni di locazione ai sensi dell'art. 2948 n. 3 c.c.;

2) nel merito, ha contestato l'ammontare dei canoni insoluti richiesti nonché l'ammontare del rimborso chiesto per i servizi prestati (luce, acqua e telefono). Per le spese elettriche, la Calì srl contestava nello specifico i pagamenti intimati, allegando di avere avuto prima conoscenza che le spese richieste coprivano anche i consumi di altre imprese insediate sprovviste di contratto, e provando poi che, dopo avere stipulato un contratto elettrico in proprio, il costo del consumo elettrico era sceso di costo da €. 748,58 ad €. 406,78 (in allegato n. 26 e 31 alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado).

Ebbene, il Giudice di primo grado ha accolto la domanda riconvenzionale riguardanti i canoni sull'errato presupposto che il Consorzio ASI ha prodotto in atti le fatture e ritenuto validi gli atti interruttivi della prescrizione, indicati nelle note del 22.05.2012 e del 28.03.2013, scrivendo testualmente *"osservandosi altresì che parte opposta non ha negato la ricezione degli altri solleciti di pagamento allegati dall'opponente"*. In verità, la Calì, come detto, già in comparsa di costituzione ha contestato sia i canoni che l'esistenza di validi atti interruttivi. Pertanto, in assenza di una valida prova, la domanda riconvenzionale andava rigettata e non accolta.

Ancora, il Giudice erroneamente ha accolto la domanda di condanna al pagamento dei canoni elettrici sebbene sformate di alcuna prova a fronte di una espressa contestazione sul quantum.

Pertanto, qui si chiede in riforma della sentenza di primo grado di ritenere prescritti i canoni di locazione ed elettrici antecedenti al quinquennio dalla proposizione della domanda riconvenzionale (notificata il 23.12.2013), nei limiti della loro reale prova e consistenza, e di rigettare totalmente la domanda riconvenzionale riguardante il pagamento dei canoni elettrici richiesti nella misura di €. 13.338,96 in quanto totalmente sformati di alcuna prova.

TERZO MOTIVO DI APPELLO:

IL GIUDIZIO N. 266/2025 R.G. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE AVENTE AD OGGETTO LA TRASFORMAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE IN COMODATO

Come già argomentato, con la comparsa conclusionale veniva, altresì, rappresentato al Giudice come innanzi allo stesso Tribunale di Caltagirone pendeva il giudizio n. 266/2025 r.g. avente ad oggetto l'accertamento/dichiarazione della trasformazione dei canoni di locazione in comodato ai sensi dell'**ART. 79 DELLA LEGGE REGIONALE SICILIA N. 9 DEL 7.05.2015 applicabile ratione temporis**, tanto sin dalla stipula dei contratti (anno 2004-2005), quindi anche oggetto della domanda riconvenzionale accolta al Consorzio con la

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 611/2025 del 09-09-2025
Doc. Principale - Copia Documento



sentenza impugnata (vedasi gli atti prodotti in allegato alla comparsa conclusionale nel giudizio di primo grado).

Di preciso, la Legge regionale 07/05/2015, n. 9 – Sicilia, contenente Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2015. Legge di stabilità regionale. Pubblicata nella Gazz. Uff. Reg. Sic. 15 maggio 2015, n. 20, S.O. n. 16. (In vigore dal 15 maggio 2015) con l'**art. 79**, rubricato testualmente **“MISURE ANTICRISI PER LE IMPRESE INSEDIATE NEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI E NEGLI EX CONSORZI ASI”**, ha testualmente disposto:

“1. Le imprese insediate negli agglomerati industriali della Sicilia presso immobili di proprietà degli ex consorzi Asi, realizzati con contributi pubblici, trasformano i contratti di locazione o concessione, sin dalla data della loro stipula, in contratti d'uso gratuito che prevedono il mantenimento dell'attività e dei livelli occupazionali.

2. I contratti da registrarsi a cura e spese delle imprese, devono prevedere l'immediata risoluzione in caso di mancato svolgimento delle rispettive attività e mancato rispetto degli standard occupazionali. I consorzi e l'IRSAP controllano il rispetto delle predette condizioni e in caso di riscontrato inadempimento procedono alla disdetta del contratto di comodato per procedere all'assegnazione in comodato ad altre aziende, selezionate secondo graduatorie di merito, che garantiscano più alti indici occupazionali mediante la presentazione di piani d'impresa che documentino l'impatto occupazionale, i mercati di sbocco e la capacità finanziaria per far fronte ai nuovi investimenti. Analogamente devono essere stipulati i contratti per l'assegnazione degli immobili ancora liberi a nuove imprese.

3. Le imprese insediate o da insediarsi presso gli immobili degli ex consorzi sono tenute al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria. Resta confermato il diritto di prelazione in favore delle imprese insediate in caso di vendita degli immobili. La vendita può avvenire anche utilizzando l'istituto della vendita con patto di riservato dominio per la durata di venti anni e con pagamento degli interessi legali maturati in sede di pagamento dell'ultima rata annuale. La valutazione dell'immobile al momento della vendita è pari al cinquanta per cento del valore risultante secondo i criteri previsti dalla legge. I pagamenti effettuati da imprenditori già insediati negli immobili degli ex consorzi Asi, mediante il medesimo istituto del patto con riservato dominio, sono portati in compensazione e ricontrattualizzati secondo le superiori modalità”.

In estrema sintesi, il Legislatore Regionale, **con il primo comma dell'art. 79**, ha inteso disporre una politica salva crisi a favore delle imprese insediate negli agglomerati industriali ASI, concedendo **il diritto soggettivo relativo potestativo alle imprese insediate di trasformare il contratto di locazione in comodato gratuito.**

L'esegesi del primo comma dell'art. 79, secondo cui **“le imprese...trasformano” i contratti di locazione o concessione, sin dalla data della loro stipula, in contratti d'uso gratuito**, non lascia dubbi sul riconoscimento da parte del legislatore regionale di **un diritto soggettivo a favore delle imprese insediate** (DEFINIZIONE DI



DIRITTO SOGGETTIVO: Signoria del volere, potere di un soggetto di ottenere la realizzazione di un proprio interesse con la protezione dell'ordinamento).

Data l'esistenza del diritto soggettivo, il suo contenuto consiste nelle facoltà conseguenti, ossia i comportamenti che un soggetto può tenere in quanto titolare del diritto soggettivo (ad es. il proprietario, essendo titolare di un diritto, ha la facoltà di godere e di disporre del suo bene: può utilizzarlo o non utilizzarlo; cederlo o conservarlo; prestarlo o darlo in locazione, ecc.).

Nel caso di specie, la facoltà riconosciuta espressamente alle imprese insediate dal richiamato art. 79 è la trasformazione del contratto di locazione in comodato.

Per essere ancora più precisi, l'art. 79, comma 1, riconosce alle imprese un diritto soggettivo relativo potestativo.

In punto di diritto, si definiscono diritti relativi quelli che **possono essere esercitati dal titolare esclusivamente in confronto di uno o più soggetti determinati.**

Nell'ambito dei diritti relativi, la dottrina tende poi a far rientrare anche i **diritti potestativi**, così definendosi il potere in capo ad un soggetto di modificare la sfera giuridica altrui, senza che il destinatario di tale modifica si possa opporre (ad esempio, il diritto di recesso da un contratto a tempo indeterminato). I diritti potestativi vengono infatti qualificati come relativi in quanto possono essere esercitati verso un soggetto determinato, ovvero verso colui il quale si trova, per volontà della legge o a seguito della stipula di un contratto, esposto alle modificazioni conseguenti all'esercizio del diritto stesso. Tuttavia, a differenza dei diritti di credito, **i diritti potestativi sono caratterizzati (come i diritti assoluti) dall'immediatezza**, poiché il titolare soddisfa il suo interesse indipendentemente dalla collaborazione del soggetto passivo, che deve, come appena illustrato, limitarsi a subire le modificazioni che derivano dall'esercizio del diritto.

Concludendo, i **diritti potestativi** consistono nel potere di **determinare una modificazione nella sfera giuridica di un altro soggetto, tenuto a subire tale modificazione.** Implicano perciò un potere autoritativo che costituisce eccezione al principio di autonomia e di parità dei privati. Un diritto potestativo può derivare dalla legge o dal contratto: ad esempio, il diritto di separarsi dal coniuge, di rendere comune il muro posto sul confine, di recedere da un contratto (artt. 150, 874, 1373 c.c.) costituiscono ipotesi in cui l'esercizio del diritto induce mutamenti nella situazione giuridica di un altro soggetto, senza che questi nulla possa fare per impedire (né, per altro verso, debba fare per consentire) la realizzazione dell'interesse protetto. **Al diritto potestativo non corrisponde perciò un obbligo, un dovere di fare, bensì una posizione di mera soggezione: il soggetto passivo deve solo subire le conseguenze dell'altrui iniziativa.**

Fatta questa premessa in diritto, il legislatore Regionale con il primo comma dell'art. 79, ribadiamo, nel disporre che **le imprese trasformano i contratti di locazione in comodato** ha certamente attribuito alle imprese il potere **di determinare una modificazione nella sfera giuridica di un altro soggetto (il Consorzio**



ASI), tenuto a subire tale modificazione trovandosi in una posizione di mera soggezione (il soggetto passivo, rectius il Consorzio ASI, deve solo subire le conseguenze dell'altrui iniziativa).

La stessa norma prevede, altresì, che **il nuovo contratto di comodato** (d'uso gratuito) **debba prevedere** (quale modus con efficacia risolutiva) **il mantenimento dell'attività e dei livelli di occupazione** (scopo della legge di stabilità).

Tale ulteriore disposizione legislativa, conferma che l'intento sotteso al diritto alla trasformazione dei contratti di locazione in comodato gratuito, sia proprio l'intento di fronteggiare la crisi delle imprese insediate e quindi favorire il mantenimento dell'attività e dei livelli di occupazione.

Pertanto, è corretto affermare che l'art. 79 abbia attribuito un diritto soggettivo, relativo, potestativo di trasformazione del contratto di locazione in "*comodato d'uso modale o oneroso*", in quanto, il comodatario dell'immobile, con l'esercizio della facoltà di trasformazione, anziché versare i canoni di locazione, si obbliga a mantenere l'attività (non chiudere) ed i livelli di occupazione (non licenziare).

IL CONTRATTO DI COMODATO: NOZIONE, PERFEZIONAMENTO, FORMA E REGISTRAZIONE

Il comodato, c.d. prestito d'uso, è **un negozio gratuito** con attribuzione patrimoniale a carico del solo comodante (e a vantaggio del solo comodatario), quale strumento effettuale della costituzione di un diritto di godimento (FRAGALI, *Del comodato*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1754-1812, Bologna-Roma, 1966, 184; LUMINOSO, *Comodato*, in *EG*, VII, Roma, 1988, 2).

E' un contratto reale che **si perfeziona con la consegna della cosa**, in ossequio alla impostazione romanistica dell'istituto, che lo asseverava tra le *obligationes re contracte* (per una ricostruzione dell'istituto in tal senso si veda TALAMANCA, *Istituzioni di diritto romano*, Milano, 1990, 547).

Il contratto di comodato è a forma libera:

- B) la dottrina consolidata esclude che per il contratto di comodato sia richiesta la forma scritta – nel caso abbia ad oggetto un bene immobile – a pena di nullità perché non prevista né dall' art. 1350 né dalle norme regolatrici del tipo (SALA, *La forma del comodato immobiliare*, in *Contr.*, 2000, 1176). **2)** dello stesso tenore la giurisprudenza, secondo cui l'onere della forma scritta ex art. 1350 non riguarda il comodato immobiliare, anche se di durata ultranovennale (C. 11620/1990).

Il contratto di comodato verbale non è soggetto a registrazione:

l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il contratto di comodato "*È un contratto essenzialmente gratuito, che può essere redatto in forma **verbale** o scritta. Il comodato di un bene immobile va registrato entro 30 giorni dalla data dell'atto, se in forma scritta. **Se invece il contratto è verbale, occorre registrarlo solo se viene enunciato in un altro atto sottoposto a registrazione***" vedasi il seguente link <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/aree->



[tematiche/casa/affitto/comodato#:~:text=%C3%88%20un%20contratto%20essenzialmente%20gratuito,altro%20atto%20sottoposto%20a%20registrazione">tematiche/casa/affitto/comodato#:~:text=%C3%88%20un%20contratto%20essenzialmente%20gratuito,altro%20atto%20sottoposto%20a%20registrazione](#)".

LA PROVA SCRITTA DELL'ESERCIZIO DA PARTE DELLA CALI' SRL DELLA FACOLTA' DI TRASFORMAZIONE DEL CONTRATTO DA LOCAZIONE A COMODATO (PEC DEL 3.06.2015) GIUSTA ART. 79 DELLA LEGGE REGIONALE SICILIA N. 9 DEL 7.05.2015

La Cali srl, preso atto dell'aiuto economico previsto dalla Legge Regione Sicilia n. 9 del 2015, **con pec del 3.06.2015 ha comunicato all'IRSAP la propria decisione di esercitare il proprio diritto soggettivo relativo potestativo riconosciute dall'art. 79** (vedasi allegato n. 3 e 4 alla comparsa conclusionale di primo grado), quindi **di trasformare il contratto di locazione, sin dalla data della stipula, in contratto d'uso gratuito** finalizzato al mantenimento dell'attività e dei livelli occupazionali, con riserva di agire per la ripetizione di quanto già pagato.

Pertanto, **con la pec del 3.06.2015, l'impresa Cali srl ha comunicato l'esercizio della propria facoltà (il potere) consentitogli dall'art. 79 di determinare la modificazione nella sfera giuridica anche di un altro soggetto (il Consorzio ASI), tenuto a subire tale modificazione (da locazione in comodato) trovandosi in una posizione di mera soggezione.**

Riteniamo, per concludere, che **LA PEC DEL 3.6.2015 COSTITUISCA LA PROVA DELLA TRASFORMAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN COMODATO**, sin dalla stipula dei contratti. A ciò si aggiunga che sussistevano tutti i presupposti per la valida costituzione di un comodato: **1)** la Cali s.r.l. era già nella detenzione del bene (quindi, non necessitava della *traditio*); **2)** la mancata successiva stipula in forma scritta, così come la registrazione, non erano condizione di esistenza e/o nullità della trasformazione del contratto avvenuta verbalmente e comunicata al Consorzio ASI con la pec del 3.06.2015.

I PRESUPPOSTI PER LA DURATA DEL COMODATO PREVISTI DALLA LEGGE N. 9 DEL 2015 ART. 79: IL MANTENIMENTO DELL'ATTIVITÀ E DEI LIVELLI DI OCCUPAZIONE

Come già esposto, il secondo comma dell'art. 79 prevedeva, ai fini del mantenimento del comodato gratuito, che le imprese insediate dovessero mantenere l'attività (non chiudere) ed i livelli di occupazione (non licenziare), a pena di risoluzione del contratto.

Ebbene, **la Cali srl ha onorato nel tempo il proprio onere legislativo.**

Di preciso, dalla trasformazione del contratto di locazione in comodato gratuito (formalizzata come detto in data 3.06.2015), **fino ad oggi**, ha mantenuto i presupposti previsti dall'art. 79 per beneficiare del comodato:

- 1) ha mantenuto l'attività:** la Cali s.r.l. ha iniziato la propria attività d'impresa il 28/07/2003 e l'ha mantenuta sino ad oggi come da estratto dal Registro Imprese del 18/03/2025 (vedasi visura camerale storica, in allegato n. 6 nel giudizio n. 266/2025 Tribunale di Caltagirone, Giudice Dott.ssa Peritore, in allegato n. 5 alla comparsa conclusionale di primo grado);

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 611/2025 del 09-09-2025
Doc. Principale - Copia Documento



- 2) ha mantenuto i livelli di occupazione:** anzi i dipendenti sono aumentati (vedasi UNILAV in allegato n. 7 e 8 nel giudizio n. 266/2025 Tribunale di Caltagirone, Giudice Dott.ssa Peritore, in allegato n. 6 e 7 alla comparsa conclusionale di primo grado), dalle 9 unità del 2015 alle 15 del 2024.

Infine, è utile ricordare che la Calì srl ha anche provveduto alle spese straordinarie (vedasi fattura della Ditta Di Blasi del 11.11.2019 dell'importo considerevole di €. 25.620,00 avente ad oggetto l'impermeabilizzazione del modulo ASI in uso alla Calì srl che presentava fenomeni di infiltrazioni, in allegato n. 9 nel giudizio n. 266/2025 Tribunale di Caltagirone, Giudice Dott.ssa Peritore, in allegato n. 8 alla comparsa conclusionale di primo grado).

Pertanto, **è corretto affermare che dalla trasformazione del contratto di locazione in comodato, la Calì srl ha mantenuto l'onere previsto per continuare a beneficiare del comodato nel tempo.**

SULLA VALIDITA' RATIONE TEMPORIS DELL'ART. 79 IN VIGORE DAL 15 MAGGIO 2015 AL 16 LUGLIO 2015:

ART. 11 PRELEGGI C.C.; TEORIA DEI DIRITTI QUESITI E DEL FATTO COMPIUTO

Per completezza di trattazione, qui si rileva che il Consorzio ASI ha dato seguito alla pec del 3.06.2015, in merito all'applicazione dell'art. 79 della Legge Regionale n. 9 del 2015, comunicando alla Calì srl con pec del 23.07.2015 (prot. n. 1132, in allegato n. 10 alla comparsa conclusionale di primo grado) di *"prendere atto della modifica normativa intervenuta con la L.R. 10 luglio 2015 n. 12, pubblicata nel supplemento ordinario n. 1 della GURS n. 29 del 17 luglio 2015"*.

In via preliminare, appare opportuno qui ribadire che l'art. 79, prima versione, **è stato in vigore dal 15 maggio 2015 al 16 luglio 2015 (tempo in cui fù già comunicato all'ASI la trasformazione del contratto di locazione in comodato con pec del 3.06.2015)**, in quanto con l'art. 1, comma 13, L.R. 10 luglio 2015, n. 12, richiamato dall'ASI è entrato in vigore il 17 luglio 2015, una diversa formulazione dell'art. 79 con il seguente testo: ***"Art. 79 Misure anticrisi per le imprese insediate negli agglomerati industriali e negli ex consorzi Asi"***, che non prevede più il diritto alla trasformazione del canone di locazione in comodato.

1. *Le imprese insediate negli agglomerati industriali della Regione presso i beni immobili di cui al comma 9 dell'articolo 19 della legge regionale 12 gennaio 2012, n. 8 possono, nell'ambito dell'esercizio del diritto di prelazione alle stesse attribuito, avanzare formale istanza per l'acquisto degli immobili medesimi, previa regolarizzazione del debito per canoni locativi entro la data della cessione che, con idonee garanzie fideiussorie, possono essere rateizzati.*

2. *La valutazione dell'immobile al momento della vendita è pari al settanta per cento del valore risultante secondo i criteri previsti dalla legge.*

3. *L'importo di cui al comma 2 può essere decurtato, nella misura massima del dieci per cento, qualora il promittente acquirente dimostri, con idonei documenti giustificativi di spesa, di avere sostenuto oneri per l'adeguamento per lavori che, di norma, sono a carico del locatore.*



4. *A decorrere dalla data di presentazione dell'istanza i canoni locativi sono computati a decurtazione del valore di acquisto di cui ai commi 2 e 3, purché l'atto di vendita sia perfezionato entro diciotto mesi dalla data di presentazione dell'istanza di acquisto.*
5. *Per il periodo intercorrente dalla data di presentazione dell'istanza alla data di perfezionamento dell'acquisto, gli oneri per le spese di manutenzione straordinaria sono a carico delle imprese insediate.*
6. *Il prezzo di vendita è acquisito al bilancio della gestione liquidatoria per essere destinato al ripiano dei debiti della gestione medesima.*
7. *Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto delle procedure autorizzative europee in materia di aiuti di Stato di cui all'articolo 108 TFUE. L'Amministrazione regionale e l'IRSAP non possono dare esecuzione al presente articolo prima che la procedura presso la Commissione UE abbia avuto esito positivo finale.*

Ebbene, con la norma in oggetto, il legislatore Regionale, quale misura anticrisi per le imprese insediate negli agglomerati industriali, ha ritenuto di stabilire delle condizioni favorevoli per l'acquisto degli immobili ***“Le imprese insediate negli agglomerati industriali... possono, nell'ambito dell'esercizio del diritto di prelazione alle stesse attribuito, avanzare formale istanza per l'acquisto degli immobili medesimi... La valutazione dell'immobile al momento della vendita è pari al settanta per cento del valore risultante secondo i criteri previsti dalla legge...”***, sostituendo la precedente formulazione che consentiva la trasformazione dei contratti di locazione in comodato.

Con tale comunicazione, riteniamo che l'ASI abbia inteso attribuire efficacia retroattiva alla seconda formulazione dell'art. 79.

Ma non è così.

L'art. 11 Disposizioni sulla legge in generale al Codice Civile, rubricato “Efficacia della legge nel tempo”, secondo cui ***“La legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo [Cost. 25; c.p. 2]”***, ci consente di ritenere che la seconda formulazione dell'art. 79 non può che riguardare fatti o situazioni che debbono ancora verificarsi al momento in cui essa entra in vigore, **senza modificare la rilevanza (originaria) di quelli, che, invece, si sono svolti anteriormente e sono stati, perciò, regolati da una legge diversa.** Quanto esposto non è altro che *“il principio di irretroattività della legge”*.

A ciò si aggiunga che il legislatore regionale non ha legiferato norme dirette a regolare il passaggio dalla prima disciplina dell'art. 79 alla seconda (c.d. disposizioni transitorie). In questo caso occorre identificare il criterio che consenta di sopperire con sufficiente sicurezza a tale deficienza, indicando la linea di demarcazione tra l'efficacia della precedente normativa e quella della nuova, in modo da impedire, non solo la retroattività della seconda, ma anche l'ultrattività della prima, escludendo, cioè, anche che l'efficacia di questa continui a svolgersi dopo che essa ha cessato di essere in vigore.



A questo fine, è stata proposta dalla dottrina **la teoria dei diritti quesiti**, secondo la quale **il soggetto non può essere privato da una norma successiva delle posizioni giuridiche attive già acquisite in base alla norma precedente** (R. QUADRI, *Acquisiti (diritti)* in *NDI*, I, 237; FURGIUELE, *Diritti acquisiti*, in *Dig. Disc. Priv.*, Sez. civ., V, 369; GROTANELLI DE' SANTI, *Diritti quesiti I) Diritto costituzionale*, in *Enc. Giur. Treccani*, XI; MASSIMO BIANCA "diritto civile", *1 la norma giuridica*, pag. 113). Detto in altre parole, la nuova legge non può pregiudicare le situazioni dei soggetti (c.d. diritti soggettivi), il cui procedimento di formazione (acquisto) si sia esaurito prima dell'entrata in vigore di essa e, quindi, quando vigeva una legge diversa.

Tale criterio è stato ritenuto insufficiente, soprattutto perché considerato inidoneo a chiarire il trattamento da riservare a situazioni in sé compiute (come le c.d. aspettative), tuttavia soltanto preliminari (in quanto predisposte in vista di una eventuale evoluzione verso situazioni definitive, quali, appunto, i già ricordati diritti soggettivi) e inerenti a fattispecie ancora sostanzialmente *in itinere* al momento dell'intervento della nuova legge; cioè, pur esaurite nel loro nucleo fondamentale (ad es. contratto), ma passibili di sviluppi ulteriori per il previsto, anche se non sicuro, intervento di nuovi elementi esteriori (ad es. di una condizione). Si è preferito, perciò, il criterio, che, più che alle conseguenze (situazioni soggettive), ha fatto riferimento alle cause (fatti), escludendo che la nuova legge possa modificare la rilevanza di quelle che siano già completamente realizzate sotto l'impero della legge precedente.

Maggiore credito sovrviene, pertanto, dalla **teoria del fatto compiuto**, secondo la quale **la nuova legge non tocca gli effetti già prodotti in base a fattispecie perfezionate nel vigore della vecchia legge**. Questo criterio si ritrova sostanzialmente nella massima giurisprudenziale secondo la quale il principio della irretroattività della legge comporta che **la legge nuova non può essere applicata ai rapporti giuridici** esauriti prima della sua entrata in vigore né a quelli **sorti anteriormente ed ancora in vita**, se in tal modo si disconoscano gli effetti già verificatisi del fatto passato o si venga a togliere efficacia in tutto o in parte alle conseguenze attuali e future di esso (Cass. 30.01.1973 n. 301; Cass. 3.03.2000 n. 2433; MASSIMO BIANCA "diritto civile", *1 la norma giuridica*, pag. 113).

Nel caso che ci occupa, **poiché la trasformazione del contratto di locazione in comodato si è perfezionata nel vigore della prima versione dell'art. 79, la legge nuova non può essere applicata.**

Concludendo **l'art. 79** della Legge regionale 07/05/2015, n. 9 – Sicilia, contenente Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2015. Legge di stabilità regionale. Pubblicata nella Gazz. Uff. Reg. Sic. 15 maggio 2015, n. 20, S.O. n. 16., **in vigore dal 15 maggio 2015 al 16 luglio 2015, si applica a tutti i rapporti giuridici sorti durante la sua vigenza.**

Applicando i principi di diritto esposti, **poiché la Calì s.r.l. ha esercitato la propria facoltà di trasformazione del contratto di locazione in comodato con pec del 3.06.2015, nella vigenza della prima formulazione dell'art. 79** (ricordiamo in vigore dal 15 maggio al 16 luglio 2015), **così perfezionando il contratto di**



comodato, la nuova legge (art. 79 in vigore dal 17 luglio 2015) **non tocca gli effetti già prodotti in base alle fattispecie** (comodato) **perfezionate nel vigore della vecchia legge** (art. 79 in vigore dal 15 maggio 2015 al 16 luglio 2015).

Date le premesse, ossia la trasformazione del contratto di locazione già in data 3.06.2015 in contratto di comodato, per espressa previsione legislativa con effetti sin dalla stipula originaria dei contratti di locazione, non esiste alcun canone di locazione insoluto.

Orbene al fine di evitare un contrasto tra giudicati (condanna al pagamento dei canoni e trasformazione dei canoni in comodato), ai sensi dell'art. 295 c.p.c. secondo cui "Il giudice dispone che il processo sia sospeso in ogni caso in cui egli stesso o altro giudice deve risolvere una controversia, dalla cui definizione dipende la decisione della causa", voglia la Corte di Appello disporre la sospensione del processo in attesa del passaggio in giudicato del giudizio pregiudiziale n. 266/2025 pendente innanzi al Tribunale di Caltagirone [secondo la prevalente giurisprudenza, la *ratio* dell'istituto andrebbe individuata nell'esigenza di prevenire il contrasto di giudicati (v., tra le recenti, [C. 25272/2010](#); [C. 14060/2004](#); [C. 5006/2002](#))].

Infine, per completezza, qui contesta la sentenza impugnata nel punto in cui, il Giudice di primo grado ha ritenuto testualmente:

"1. Preliminarmente va evidenziato che parte opposta nella comparsa conclusionale ha chiesto "....Per quanto concerne la domanda riconvenzionale spiegata dal Consorzio Asi in liquidazione, voglia rimettere la causa sul ruolo in attesa della definizione del giudizio n. 266/2025 Tribunale di Caltagirone, Giudice Dott.ssa Peritore, con prossima udienza 3 luglio 2025 o disporre la riunione, ribadendo che la precedente udienza è stata rinviata su richiesta del Consorzio Asi per bonario componimento..."

Tali domande e questioni, svolte e prospettate per la prima volta nello scritto difensivo finale, non vengono ammesse atteso che le comparse conclusionali hanno solo la funzione di illustrare le ragioni di fatto e di diritto sulle quali si fondano le domande e le eccezioni già proposte, **non potendo contenere domande o eccezioni nuove che comportino l'ampliamento del "thema decidendum", né l'accettazione del contraddittorio rispetto a domande nuove proposte dalla controparte, essendo detta attività consentita solo fino al momento della rimessione della causa al collegio per la discussione** (Cass. Civile, Sez. I, 05.04.2024 n. 9066; Cass. Civile Sez. I, 23.06.2022 n. 20232; Cass. Civile Sez. III, 14.03.2006 n. 5478)".

Ebbene, contrariamente a quanto sostenuto dal Giudice, la richiesta di riunione avanzata in primo grado, trattandosi di questioni sopravvenute e pregiudiziali, andava considerata ammissibile proprio per evitare una sospensione del processo.



Tutto ciò premesso, la **CALÌ SRL**, come rappresentata e difesa,

CITA

Il **Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caltagirone in Liquidazione**, P.I. 00400170874, con sede in Caltagirone (CT) in Agglomerato Industriale Santa Maria Poggiarelli, in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Antonio Luca Maria Sapienza del foro di Caltanissetta, C.F. SPNNNL73R14B429G, elettivamente domiciliato a Caltanissetta in Via Cittadella n. 1, pec antonio.sapienza@avvocaticl.legalmail.it, a comparire innanzi alla **Corte di Appello di Catania**, all'udienza del **10 febbraio 2026**, ore 9.00 di rito, dinanzi alla Sezione e Collegio che saranno designati, ai sensi dell'art. 168-bis c.p.c., con l'invito a costituirsi nel termine di almeno venti giorni prima della suddetta udienza ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine implica le decadenze di cui all'art. 38, 167 e 345 c.p.c., compresa quella di proporre appello incidentale ai sensi dell'art. 343 c.p.c. e che, in difetto di costituzione, si procederà in sua contumacia, per sentir accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

piaccia all'III.ma **CORTE DI APPELLO DI CATANIA** adita, respinta ogni contraria istanza eccezione e difesa:
ACCOGLIERE L'APPELLO PROPOSTO ED IN RIFORMA DELLA SENTENZA 348/2025, PUBBLICATA IN DATA 17.06.2025 DAL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE, SEZIONE UNICA CIVILE, NELLA CAUSA N. 1554/2014 R.G., GOT DOTT.SSA CINZIA CATTORETTI,

VOGLIA COSÌ DISPORRE:

in via preliminare:

- dichiarare la sospensione del processo ai sensi dell'art. 295 c.p.c. in attesa del passaggio in giudicato della causa n. 266/2025 pendente innanzi al Tribunale di Caltagirone;

nel merito:

- a) ritenere e dichiarare il diritto della Calì srl al risarcimento del danno subito a causa delle infiltrazioni di acque meteoriche all'interno dei due capannoni condotti in locazione;
- b) **condannare il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caltagirone in Liquidazione**, in persona del legale rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore della Calì srl al risarcimento del danno subito nella misura economica indicata di **€. 49.493,00 oltre interessi giusta decreto ingiuntivo opposto n. 194/2013**. In subordine, **liquidare il danno nella misura di €. 33.126,00 (oltre interessi) portata dal diario tenuto dalla sig.ra Veronica Failla ed, in estremo subordine, in via equitativa nella somma che lo zelo della Corte di Appello di Catania riterrà di Giustizia**, il tutto oltre gli interessi moratori, dalla data dell'evento dannoso sino al soddisfo;

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 611/2025 del 09-09-2025
Doc. Principale - Copia Documento



- c) rigettare la domanda riconvenzionale spiegata dal Consorzio Asi avente ad oggetto i canoni di locazione e le spese elettriche, in quanto prescritta e non provata nel suo ammontare;
- d) con vittoria delle spese e compensi dei due gradi di giudizio da distrarre in favore dello scrivente procuratore antistatario.

PRODUCE MEDIANTE DEPOSITO IN ALLEGATO:

- O) procura alle liti ad appellare;
- A) Decreto Ingiuntivo n. 194/2013 Tribunale di Caltagirone;
- B) sentenza n. 348/2025 Tribunale di Caltagirone;
- C) pec dell'8.07.2025 di notifica della sentenza n. 348/2025 Tribunale di Caltagirone;

§. 1 fascicolo di parte di primo grado Calì srl:

- 0) comparsa di costituzione risposta
- 1) Atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo;
- 2) Contratto locazione mod. 1;
- 3) Contratto locazione mod. 4;
- 4) voltura contratto modulo 4;
- 5) Elaborato fotografico;
- 6) Missiva Calì srl dell'11.10.2007;
- 7) Missiva Calì srl del 20.11.2007;
- 8) Missiva Calì srl del 4.12.2007;
- 9) Missiva Calì srl del 7.10.2008;
- 10) Missiva Calì srl del 25.03.2008;
- 11) Missiva Calì srl del 28.03.2008;
- 12) Missiva ASI del 7.04.2008;
- 13) Missiva Calì srl del 21.10.2008;
- 14) Missiva Calì srl del 5.03.2009;
- 15) Missiva Calì srl del 15.10.2010;
- 16) Missiva Calì srl dell'8.03.2012;
- 17) Missiva Calì srl dell'8.03.2012;
- 18) Relazione ASI del 21.03.2012;
- 19) Missiva Calì srl del 22.03.2012;
- 20) Determina dirigenziale ASI del 16.04.2012 n. 71;
- 21) Missiva Calì srl del 28.05.2012;
- 22) Diario tenuto dalla Calì srl;
- 23) Missiva ASI del 24.07.2012;
- 24) Missiva Calì srl del 19.11.2012;
- 25) Missiva IRSAP del 28.03.2013;
- 26) Missiva Calì srl del 24.04.2013;
- 27) Missiva IRSAP del 21.06.2013;
- 28) Previsioni meteo tratte da "il meteo";
- 29) Decreto Ministero del Lavoro del 20.03.2013;



STUDIO LEGALE AMATO

Avv. Gaetano Amato
CASSAZIONISTA

- 30) Tariffario costo del lavoro;
- 31) Spese enel.

Al fine del versamento del contributo unificato per le spese di giustizia, dichiara che il valore della causa, tenuto conto della domanda principale non accolta e della riconvenzionale impugnata, è di €. 49.593,00. Pertanto, il valore del contributo unificato è di €. 777,00.

Caltagirone, addì 02.09.2025

Avv. Gaetano Amato

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 611/2025 del 09-09-2025
Doc. Principale - Copia Documento

STUDIO LEGALE
Avv. Antonio L.M. Sapienza
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Via Cittadella 1 93100 - CALTANISSETTA
Cell mobile +39 3491679183
email: avv.antoniosapienza@gmail.com

Caltanissetta, 10 SETTEMBRE 2025

Spett.le
Consorzio Asi in Liquidazione del Calatino

Oggetto: preventivo compensi causa in appello Corte d'Appello di Catania Cali srl / Consorzio Asi di Caltagiorone in Liquidazione **udienza 10/02/2026** – ex D.M. 55/2014 redatto ai minimi (scaglione € 26.000,00 - € 52.000,00)

Studio controversia € 1.029,00

Fase introduttiva € 709,00

Fase istruttoria e/o trattazione € 1.523,00

Fase decisionale € 1.735,00

Totale € 4.996,00

Rimborso spese generali 15% € 749,40

Cassa Avvocati 4% € 229,82

TOTALE NETTO € 5.975,22

Operazione senza applicazione dell'IVA, effettuata ai sensi dell'articolo 1, commi da 54 a 89, l. n. 190 del 2014 così come modificato dalla l. n. 208 del 2015 e dalla l. n. 145 del 2018
Operazione non soggetta a ritenuta alla fonte a titolo di acconto ai sensi dell'articolo 1, comma 67, l. n. 190 del 2014 e successive modificazioni

Cordiali Saluti,

Avv. Antonio L. M. Sapienza



CONSORZIO ASI DI CALTAGIORONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 655/2025 del 29-09-2025
Allegato 1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente