

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

---

## DETERMINAZIONE COMMISSARIALE

N. **127** ... DEL **21/10/2025**

OGGETTO: Atto di citazione innanzi alla Corte di Appello di Catania promosso dalla ditta Ripullo Vincenzo. 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. 4/Cal del 19/01/2017 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. 200/2016 promosso dalla ditta Ripullo Vincenzo;
- con sentenza n. 293 del 23/05/2025 R.G. n. 1054/2016 emessa dal Tribunale di Caltagirone Sez. Civile, la ditta Ripullo Vincenzo è stata condannata al pagamento in favore del Consorzio della somma di € 47.045,70 oltre spese di lite al Consorzio per € 5.405,00 oltre spese generali al 15%, IVA e CPA;
- con determinazione commissariale n. 108 del 18/07/2025 è stata liquidata e pagata all'avv. Antonio Sapienza la somma di € 2.320,07 (comprensivi dei contributi Cassa previdenza e del rimborso spese generali), quale saldo per l'attività svolta nel ricorso in opposizione al decreto ingiuntivo n. 200/2016 promosso dalla ditta Ripullo Vincenzo, definito con la sentenza del Tribunale di Caltagirone n. 293 del 23/05/2025 R.G. n. 1054/2016;

**VISTO** l'atto di citazione, assunto al prot. n. 457 del 04/07/2025 innanzi alla Corte di Appello di Catania promosso dalla ditta Ripullo Vincenzo;

**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 15/04/2026 innanzi alla Corte di Appello di Catania;

**PRESO ATTO** del preventivo formulato dall'avv. Antonio Sapienza del 10/09/2025 (prot. n. 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;

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

---

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

## **DETERMINA**

- 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](mailto:avv.antoniosapienza@gmail.com)), (pec: [antonio.sapienza@avvocaticl.legalmail.it](mailto:antonio.sapienza@avvocaticl.legalmail.it)), per resistere all'atto di citazione promosso dalla ditta Ripullo Vincenzo 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](mailto:portali@siciliadigitale.it)

**Il Commissario Liquidatore**  
*dott. Salvatore Nicotra*

## ON.LE CORTE D'APPELLO DI CATANIA

### SEZ. CIVILE

Ripullo Vincenzo nato a Caltagirone il 9/4/1957 ivi res. titolare della ditta omonima ditta artigiana con sede in Caltagirone C.da S. Maria Poggiarelli (P. IVA 04121770871), elettivamente domiciliato in Catania, Via Filocomo 69, presso lo studio legale dell'Avv. Salvatore Romeo (RMOSVT76C18C342O) del foro di Caltagirone (CT), giusta procura in calce al presente atto (fax 0933/34019), pec:[salvatore.romeo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:salvatore.romeo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it)  
appellante;

#### contro

**Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP**, P. IVA 00400170874, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, con sede a Caltagirone nell'Aggl.to Industriale S. M. Poggiarelli, rappresentato e difeso dall'avv. Antonio Luca Maria Sapienza del Foro di Caltanissetta, con studio ivi in via Libertà n. 114.

- appellato -

#### avverso

la sentenza n. 293/2025 emessa il 23.5.2025 e depositata in cancelleria in pari data , nella causa n. 1054/2016 R.G., notificata in data 26/5/2024 a mezzo pec, con cui il Tribunale di Caltagirone, Giudice unico onorario, Dott.ssa Cattoretti, ha accolto le domande avanzate dal **Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP**.

\*\*\*\*\*

con il presente atto di gravame si impugnano i capi e punti della citata sentenza richiamati con i motivi di appello, emessa nella causa n. 1054/2016 R.G., nonché il rigetto dell'opposizione con conferma del decreto ingiuntivo opposto (200/2016) e la condanna di parte opponente a rifondere al **Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP** le spese di lite del giudizio di primo grado e della fase monitoria per come liquidate in sentenza di primo grado

#### CITA

**Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP** con il suo procuratore e difensore costituito l'avv. Antonio Luca Maria Sapienza del Foro di Caltanissetta, con studio ivi in via Libertà n. 114 con pec [antonio.sapienza@avvocaticl.legalmail.it](mailto:antonio.sapienza@avvocaticl.legalmail.it)

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE  
Protocollo Arrivo N. 457/2025 del 04-07-2025  
Allegato 1 - Copia Documento

a comparire innanzi alla **Corte D'Appello di Catania – Sez. Civile, per l'udienza del 15.4.2026 ore 9.00 e segg.**, luogo delle sue ordinarie sedute, con invito a costituirsi nel termine di cui all'art. 166 c.p.c., almeno venti (20) giorni prima di tale udienza o di quell'altra udienza che eventualmente sarà fissata ex art. 168 bis c.p.c. con espressa avvertenza che la costituzione oltre i suddetti termini comporterà le decadenze di cui agli artt. 38, 167 e 345 c.p.c. compresa quella dal diritto di proporre appello incidentale ai sensi dell'art. 343 c.p.c. e che in caso di mancata costituzione si procederà in loro legittima e dichiaranda contumacia, per sentire accogliere le seguenti conclusioni a cui chiarimento premettono,

### **IN FATTO**

Brevissimamente si ripercorre il giudizio di primo grado per meglio comprendere le fondate richieste dell'appellante.

Con atto di citazione in opposizione, ritualmente notificato Ripullo Vincenzo nato a Caltagirone il 9/4/1957 ivi res. titolare della ditta omonima ditta artigiana con sede in Caltagirone C.da S. Maria Poggiarelli (P. IVA 04121770871), proponeva opposizione al D.I. N° 200/2016, del 26-6-2016, emesso nel procedimento n° 450/2016 R.G., per il capitale di € 47.045,70, oltre alle spese legali liquidate pari a € 1586,00.

Premetteva l'attore che con il D.I. opposto, il Tribunale Civile di Caltagirone aveva ingiunto, all'opponente, di pagare € 29.216,20 in favore del **Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP**, assegnando gg. 40 ai fini dell'opposizione. Pertanto, si chiedeva, la revoca, la dichiarazione di nullità o l'annullamento e, comunque, la dichiarazione di inefficacia con qualsiasi formula del decreto ingiuntivo opposto, perché viziato da gravi errori di fatto e di diritto, in rito e nel merito, e di cui ai motivi di impugnazione oltre al risarcimento dei danni subiti in via riconvenzionale.

In particolare con l'atto di opposizione Ripullo Vincenzo eccepiva di aver chiesto al locatore con nota del 25/6/2015 (prot 1316) l'applicazione del disposto di cui all'art. 79 della LR 9/2015 con conseguente trasformazione del contratto di locazione in contratto di comodato d'uso gratuito *ex tunc*. Lo stesso opponente eccepiva altresì, in via subordinata, la compensazione di somme con lavori straordinari effettuati sull'immobile locato con autorizzazione del locatore.

Si costituiva **Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP** che contestava l'opposizione proposta, eccepiva l'asserita incostituzionalità dell'art. 79 della legge regionale 9 del

7/5/2015, nel merito, chiedeva il rigetto dell'opposizione stessa e la conferma del decreto ingiuntivo opposto ed il rigetto della domanda riconvenzionale.

Le parti depositavano quindi ritualmente le note di cui all'art. 183 VI comma con le quali insistevano nelle rispettive richieste e quindi le parti insistevano nelle proprie difese e la causa veniva rinviata per precisazione delle conclusioni.

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti si riportavano ai rispettivi atti difensivi indi il G.I. poneva la causa in decisione con assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e di successivi giorni 20 per il deposito delle memorie di replica.

Nei termini assegnati, veniva ritualmente depositata solo dall'opponente comparsa conclusionale.

Con la sentenza impugnata il Tribunale di Caltagirone, in composizione monocratica, rigettava l'opposizione al Decreto ingiuntivo n. 200/2016 confermandolo e condannava l'opponente al pagamento in favore di parte opposta delle spese di lite della fase di merito, liquidate in € 5405,00 per compensi, oltre IVA, CP e spese generali come per legge.

### IN DIRITTO

Preliminarmente, anche per una più agevole trattazione dei motivi di appello come di seguito elencati, pare opportuno approfondire il quadro giuridico all'interno del quale lo stesso Giudice di primo grado ha ritenuto di ricondurre i rapporti tra le parti.

**MOTIVO. Violazione dell'art. 9 della L. R 9/2015.**

Sul capo della sentenza relativo all'invocata applicazione dell'art. 79 della L. R. 9/2015 giova evidenziare come il primo decidente abbia ritenuto, *ratione temporis* tale norma applicabile rispetto alla richiesta attuazione da parte del conduttore con nota del 25/6/2015 (prot 1316) prodotta in atti sub 2 al fascicolo di primo grado.

Tuttavia, lo stesso Giudice ha ritenuto di rigettare la domanda dell'opponente con la seguente motivazione *“deve darsi atto che tale istanza per l'applicazione dell'art. 79 della Legge Regionale n. 9/2015 appare del tutto difforme dalla procedura descritta dal citato articolo per la trasformazione del contratto di locazione in contratto d'uso gratuito, né è sotto altro aspetto utile a determinare di per sé la trasformazione in parola, anche in considerazione della mancata indicazione dei requisiti/contenuti prescritti a tal fine dalla citata normativa (la quale prevedeva la trasformazione degli originari contratti di locazione in contratti d'uso gratuito “che prevedono il mantenimento dell'attività e dei livelli occupazionali” e “da registrarsi a cura e spese delle imprese” e che prevedano “l'immediata risoluzione*

*in caso di mancato svolgimento delle rispettive attività e mancato rispetto degli standard occupazionali”).*

*Poste le superiori considerazioni, la norma invocata da parte opponente per la trasformazione del contratto di locazione in contratto d'uso gratuito non è applicabile nella fattispecie e, pertanto, l'eccezione di legittimità costituzionale dell'art. 79 della Legge della Regione Siciliana del 7.05.2015 n. 9 pubblicata nella G.U. n° 20 del 15.05.2015 – prescindendo da eventuali profili di fondatezza – deve essere rigettata per carenza di rilevanza in concreto.*

*In conclusione, tra le odierne parti in causa è rimasto in vigore il contratto di locazione in forza del quale era stato richiesto il pagamento dei relativi canoni ed emesso il D.I. opposto.*

*Non risultando in atti che parte opponente abbia altrimenti regolarizzato la propria esposizione debitoria nei confronti dell'opposto Consorzio, il primo motivo di opposizione deve, quindi, essere disatteso.”*

Ai fini di una corretta esposizione del motivo di domanda appare opportuno ripercorrere l'evoluzione normativa sul tema di assegnazione di immobili in aree industriali realizzate con interventi pubblici.

L'insediamento delle ditte artigiane presso le zone industriali venne incoraggiato oltre trent'anni fa per consentire la creazione di aree omogenee, al di fuori delle aree residenziali, dotate di spazi, servizi e collegamenti viari ove concentrare le attività produttive.

Venivano così realizzati con fondi pubblici capannoni industriali da concedere in locazione finanziaria ex L. R. 1/84 alle ditte richiedenti con stipula di contratto di locazione regolato dalle norme generali in materie di locazione.

In questo quadro è doveroso riportare come con il trascorrere degli anni, l'Area di Sviluppo Industriale ente proprietario e concedente dei detti capannoni industriali, si è progressivamente reso inadempiente rispetto ai detti obblighi assunti (fornitura di acqua, energia elettrica e manutenzione straordinaria degli immobili).

La conseguenza è stata un progressivo aumento degli oneri a carico delle ditte insediate che, a partire dal 2009 (crisi finanziaria) ha comportato anche un aumento delle morosità nel pagamento dei canoni di locazione dei capannoni industriali, la situazione si è poi aggravata dal 2022 con la crisi energetica per le ditte energivore insediate alle quali è stato anche impedito di ricorrere all'installazione di infrastrutture di energia alternativa a causa della riserva di proprietà da parte dell'ASI dei tetti dei capannoni.

Dal 2014 le ASI hanno iniziato a tentare di recuperare i canoni di locazione non

corrisposti avviando azioni giudiziarie con la notifica di decreti ingiuntivi che, per quanto attiene all'ASI di Caltagirone davano origine a numerosi contenziosi.

La Regione Siciliana, consapevole del problema (che interessava tutte le ASI siciliane) iniziava dunque a legiferare per giungere alla cessione definitiva in proprietà degli immobili ai privati assegnatari.

#### **Il quadro normativo di riferimento.**

La Legge Regionale 8/2012 ha disciplinato la liquidazione delle ASI, del loro patrimonio e delle attività e passività, prevedendo, all'art. 9 *“i beni immobili già facenti parte del patrimonio dei Consorzi per le aree di sviluppo industriale, acquisite le relazioni di stima fornite a titolo gratuito dall'Irsap secondo criteri omogenei approvati con delibera del consiglio di amministrazione dell'Irsap entro il termine di quindici giorni dalla richiesta del commissario liquidatore, fatte salve le procedure esecutive in corso, sono alienati dai liquidatori dei singoli Consorzi ASI...”*

Il successivo art. 9 bis ha previsto poi *“al fine di assicurare la continuità funzionale nelle aree industriali, l'incremento della produttività delle stesse per l'attrazione di investimenti, l'ottimale stabilità degli indici occupazionali nel territorio di riferimento, nonché il celere completamento delle liquidazioni, tutti i beni del patrimonio consortile devono essere venduti secondo modalità e criteri stabiliti di concerto con l'Irsap, in ogni caso ricorrendo a procedure di evidenza pubblica”*

Ed infine l'art. 9 ter., nel caso di vendita dei rustici a soggetti già locatari del bene, ha previsto che il prezzo di vendita venga decurtato del 50 per cento del canone già versato, anche se non previsto nel contratto di locazione

**Con la legge regionale 9/2015, all'art. 79, del 7/5/2015** la Regione Siciliana prevedeva, in breve, che i contratti in essere presso gli ex consorzi ASI fossero trasformati immediatamente in contratti di comodato *ex tunc* con impegno delle imprese insediate al “mantenimento dell'attività e dei livelli occupazionali” e trasferimento dell'obbligo di manutenzione straordinaria in capo ai conduttori stessi. La stessa norma infine prevedeva che si potesse procedere alle assegnazioni definitive degli immobili *“< 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.*

*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 >>.*

**Con legge regionale n. 12 del 10.7.2015, il superiore testo veniva sostituito dal seguente,**

*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”*

Questo quadro normativo di riferimento, peraltro caratterizzato da una pluralità di norma succedutesi nel tempo senza che sia mai stata inserita alcuna norma transitoria o un'espressa abrogazione di norme precedenti.

**Orbene, la ditta opponente ed oggi appellante, quale assegnataria e conduttrice di immobile per attività artigianale nella zona industriale di Caltagirone, con comunicazioni, del 25/6/2015 (quindi nella vigenza della prima formulazione della L. 9/2015), dichiarava l'adesione per l'applicazione della richiamata normativa, istanza poi periodicamente riproposta senza però alcun riscontro concreto dagli enti proprietari.**

**Giova infatti precisare che, con riferimento alla lettera di riscontro del 23/7/2015 inviata da parte del locatore e citata dal primo Giudice, il locatore semplicemente comunicava di non volere dare corso all'istanza tempestivamente presentata in ragione dell'intervenuta modifica di legge.**

Invero, con il successivo DA ass. 379/2016 del 20/12/2016 (quindi successivamente all'entrata in vigore della L. R. 9/2015 anche nella sua seconda formulazione) l'assessorato regionale dimostrava di ritenere applicabile alle ditte che ne avevano fatto richiesta tempestiva, l'art. 79 nella sua prima formulazione ed infatti: “in considerazione della duplice necessità: 1) di adempiere ad una pretesa giuridicamente riconosciuta, oltre che dal contratto di assegnazione sottoscritto, dal citato art. 79 della legge regionale 9/2015 e ss.mm.ii, a fronte della grave fase di congiuntura economica attraversata dalle imprese insediate negli agglomerati industriali; 2) di accelerare la conclusione delle procedure liquidatorie per assicurare il rapido soddisfacimento, a pieno regime, dell'IRSAP in ordine alle aree di sviluppo industriale” nominava quale commissario liquidatore ad acta “per il completamento delle procedura di verifica del patrimonio immobiliare dei consorzio ASI in liquidazione” l'Ing. Carmelo Viavattene **specificando altresì che**

**lo stesso avrebbe dovuto applicare ai fini liquidatori le norme di cui alla L. R. 1/84 e 8/2012 nonché quelle della L. R. 9/2015 art. 79.**

Nonostante il preciso dettato normativo ed il mandato ricevuto il commissario liquidatore non dava però corso alle procedure per l'applicazione dell'assegnazione definitiva degli immobili ai sensi dell'art. 79 della L. R. 9/2015 sebbene richiesto dalle ditte istanti e neppure avviava la verifica dell'applicabilità della norma rispetto alla normativa degli aiuti di Stato.

Si succedevano poi nel corso degli anni numerosi commissari liquidatori i quali pur sospendendo ogni iniziativa legale per il recupero di canoni di locazione non avviavano alcuna pratica per la liquidazione dei detti immobili.

**Sull'applicazione dell'art. 79 della L.R. N° 9 del 07/05/2015 prima formulazione.**

L'art. 79 della L.R. N° 9 del 07/05/2015 nella sua prima formulazione prevede.

*“< 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 >>

Come è dato leggere dal testo sopra integralmente riportato l'art. 79 non onera l'utente ad esprimere la propria volontà con formule specifiche o con modalità particolari.

I contenuti contrattuali previsti dall'art. 79, sono imposti, a pena di nullità, quali elementi integranti il contratto di uso che andrà sottoscritto dalle parti.

La norma non onera l'utente al loro inserimento in qualsivoglia altro documento.

Sebbene il contratto di comodato d'uso, com'è noto, sia a forma libera e può validamente stipularsi tanto in forma scritta quanto verbalmente, vista la lettera della norma sopra richiamata, può ritenersi che in questo caso la predisposizione e formalizzazione del documento contrattuale, trattandosi di rapporti tra cittadino ed ente giuridico, debba avvenire a cura dell'Ente contraente, con successiva sottoscrizione da parte dell'utente.

Pertanto, nella fattispecie che ci occupa, avendo l'art. 79 ha statuito la trasformazione *ex lege* dei contratti di locazione in contratti di uso gratuito, va dato atto che gli effetti giuridici di tale trasformazione si esplicano, come si sono esplicitati, al momento stesso dell'entrata in vigore della norma, lasciando poi il tempo necessario agli uffici pubblici per la formalizzazione (*rectius* per riportarli in forma scritta) dei relativi contratti.

In tale contesto i conduttori assegnatari di immobili null'altro avrebbero potuto o dovuto fare se non esternare la propria adesione al dettato normativo

Pertanto, deve evidenziarsi come l'opponente, odierno appellante, non sia titolare di nessun altro contratto di locazione con l'ASI pertanto la comunicazione di adesione alla trasformazione non poteva che riferirsi al contratto di locazione in corso (ed oggetto di causa) mentre la tipologia contrattuale da applicare in luogo della locazione era già indicato dal testo della norma esclusivamente in “comodato d'uso gratuito”.

L'ufficio, dunque, in applicazione del dettato normativo avrebbe dovuto prendere atto della comunicazione ricevuta dal locatario e verificare (invero anche automaticamente) la presenza dei requisiti richiesti dalla legge in capo al locatario che aderiva alla trasformazione.

In questo ambito vanno applicati i principi di rango costituzionale di buona fede oggettiva, affidamento e correttezza, che animano le relazioni tra i contraenti.

Il mancato avvio della relativa procedura da parte degli uffici manifesta dunque una violazione dei principi di correttezza e buona fede dimostrando una chiara volontà di non applicazione di una norma esistente, che voleva l'efficacia della trasformazione dei contratti di locazione in contratti di comodato gratuito nell'immediatezza dell'entrata in vigore della stessa, lasciando ad un momento successivo lo svolgimento dell'iter amministrativo che porta alla stesura dei documenti contrattuali ad opera dei competenti uffici amministrativi ed alla successiva sottoscrizione delle parti.

Peraltro, così come è avvenuto allorché sono stati stipulati i contratti di locazione, è sempre stato l'Ente pubblico a predisporre i contratti che le parti hanno provveduto a sottoscrivere in un secondo momento.

Considerato che l'art. 79 non introduce alcuna novità riguardo all'iter formativo dei documenti contrattuali, i principi di affidamento, correttezza e buona fede oggettiva vogliono che sia sempre l'ente giuridico a dar forma al documento contrattuale, che l'utente andrà successivamente a firmare.

Ma vi è di più infatti, sempre, in ossequio al dettato normativo sopra richiamato a fronte della trasformazione di diritto del contratto di locazione in contratto di uso gratuito il legislatore richiedeva la presenza di requisiti a carico dei conduttori.

La norma imponeva infatti a carico dei conduttori l'obbligo di mantenere la sede produttiva presso lo stesso immobile assegnato e di mantenere i livelli occupazionali presso le aziende stesse, trasferiva poi in capo al conduttore l'obbligo di manutenzione straordinaria degli immobili (a modifica dei patti contrattuali locatizi sottoscritti tra le parti).

Orbene, nel caso di specie le ditta opponente, odierna appellante, sin dalla presentazione dell'istanza per l'applicazione dell'art. 79 sopra richiamato, ha rispettato le condizioni indicate mantenendo la sede dell'attività produttiva presso gli immobili assegnati, mantenendo i livelli occupazionali ed assumendosi gli oneri di manutenzione straordinaria degli immobili.

D'altra parte, la presenza dei detti requisiti in capo all'azienda conduttrice opponente non è mai stata contestata dalla controparte e su tale punto il Giudice non può certamente sostituirsi alla parte ma, anzi, ai sensi dell'art. 115 ccp avrebbe dovuto ritenere per non contestati i requisiti di cui all'art. 79 LR 9/2015.

**Ed ancora, a maggiore conferma degli obblighi assunti dal conduttore ai sensi della richiamata norma di cui all'art. 79 L.R 9/2015 si consideri che il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP, dall'entrata in vigore della detta norma ha omissso**

**qualunque intervento di manutenzione straordinaria dei capannoni (che da oltre 10 anni non esegue) lasciandoli totalmente a carico dei conduttori e riconoscendo così, ancora una volta, la vigenza ed efficacia della norma.**

Ne consegue, in applicazione del principio generale di cui all'art. 11 della preleggi cod. civ. sopra richiamato e della espressa richiesta di applicazione da parte dell'avente diritto, si potrà solo prendere atto dell'avvenuta trasformazione ex lege e per espressa volontà delle parti del contratto di locazione in contratto d'uso gratuito ab origine con ogni conseguenza in merito ai canoni di locazione che non sono più dovuti ex tunc.

Sembra utile evidenziare, infatti, come il legislatore con la formulazione della norma successiva alla modifica non ha inteso dettare una norma transitoria per regolare i diritti sorti in vigenza della norma previgente con la conseguenza che i detti rapporti dovranno essere regolati *ratione temporis* secondo la norma in vigore al momento della dichiarazione di adesione dell'avente diritto.

In senso contrario non depone neppure la sentenza n. 1105/2024 dalla Corte di Appello di Catania nella causa iscritta al n. 328/2023 R.G (giudizio contro sentenza del Tribunale di Caltagirone sul pagamento di canoni scaduti), allegata in primo grado proprio da questa difesa al fine di dimostrare l'applicabilità *ratione temporis* della norma invocata ma che, al contrario, pare essere stata recepita dal primo Giudice del tutto acriticamente con sovrapposizione della motivazione riguardo alla mancata trasformazione del contratto di locazione in contratto di comodato d'uso gratuito.

Sul punto infatti si ribadisce che il contratto di comodato d'uso gratuito è un contratto a forma libera e che la norma ha inteso la trasformazione di diritto del contratto di locazione in contratto d'uso e proprio su tale punto di diritto è stato proposto ricorso per Cassazione attualmente pendente.

#### **Sulla richiesta di sospensione del giudizio ex art. 295 cpc**

L'art. 295 cpc dispone “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”.

**La "dipendenza" cui fa riferimento la norma in esame è un vero e proprio vincolo di consequenzialità tra due questioni, una delle quali costituisca un indispensabile antecedente logico-giuridico dell'altra.**

**La rilevazione della vicenda sospensiva può avvenire, per la prima volta, in ogni stato del giudizio di merito.**

Ebbene come indicato in sentenza, parte opponente, in seno alla comparsa conclusionale ha chiesto la sospensione del giudizio in quanto ha documentato tra la parti la pendenza di un giudizio iscritto al n 268/2025 RG avanti al Tribunale di Caltagirone. Giudizio nel quale l'opponente, odierno appellante, unitamente ad altri conduttori di immobili nelle medesime condizioni, ha chiesto che sia accertato il proprio diritto nei confronti dell'ASI alla trasformazione del contratto di locazione di contratto d'uso gratuito *ex tunc*. Si tratta con tutta evidenza di procedimento dal cui esito dipende la definizione anche del presente procedimento.

Pertanto, la controparte, regolarmente citata nel richiamato giudizio non ha contestato in alcun modo né la richiesta di sospensione né la pregiudizialità dello stesso.

Ma vi è di più infatti contrariamente a quanto affermato dal Giudice a quo secondo il quale “a seguito della richiesta di applicazione dell'art. 79 della L. R. 9/2015 .....non sono seguite ulteriori iniziative da parte della ditta Ripullo volte all'ottenimento della trasformazione del contratto di locazione in contratto d'uso gratuito”, è evidente che tale statuizione appare in contrasto non solo con la realtà dei fatti ma anche con la documentazione prodotta ed allegata al fascicolo di primo grado.

Ed infatti, non solo la regione con il già citato DA ass. 379/2016 del 20/12/2016 (quindi successivamente all'entrata in vigore della L. R. 9/2015 anche nella sua seconda formulazione) dimostrava di ritenere applicabile alle ditte che ne avevano fatto richiesta tempestiva, l'art. 79 nella sua prima formulazione ma la ditta aveva indicato in comparsa conclusionale di aver proposto giudizio autonomo contro l'IRSAP ai fini del riconoscimento della dovuta trasformazione dei contratti di locazione di fatto il che certamente va contro l'affermazione secondo la quale l'opponente nulla aveva fatto per ottenere il riconoscimento alla trasformazione del contratto di locazione in contratto d'uso gratuito.

Pertanto, il primo giudice avrebbe dovuto sospendere il Giudizio in attesa della definizione del giudizio pregiudiziale.

Da quanto sopra consegue che il Giudice di primo grado, in applicazione del disposto dell'art. 79 L. R. 9/2015, vigente *ratione temporis* al momento dell'istanza dell'avente diritto, avrebbe dovuto dare atto dell'avvenuta trasformazione, *ex tunc*, del contratto di locazione in contratto d'uso gratuito in favore dell'assegnatario dell'immobile con conseguenza estinzione della pretesa creditoria.

Per quanto esposto, la sentenza impugnata merita di essere riformata in relazione ai capi impugnati con conseguente rigetto della domanda avanzata da parte opposta e si chiede che la Corte di Appello. Orbene ai sensi

**Sulla eccezione di compensazione dei canoni di locazione con interventi di straordinaria manutenzione. Violazione degli artt. 1575-1576-1577 cc.**

Da ultimo si consideri che, in subordine, nella non temuta ipotesi in cui non si debba ritenere applicabile l'art. 79 della LR 9/2015 l'opponente, odierno appellante aveva richiesto di porre in compensazione con i canoni di locazione scaduti le somme spese per le manutenzioni straordinarie dell'immobile locato in quanto in data 13/11/2011, con nota dell'8/2/2012, il sig. Ripullo rappresentava all'ASI di Caltagirone, proprietario dell'immobile condotto in locazione, la necessità di provvedere ad interventi di manutenzione straordinaria nel detto immobile a causa di otturazioni dello scarico delle acque di lavorazione (all. sub 3 fascicolo di parte). Con successiva nota del 10/5/2012 la stessa ditta Ripullo allegava preventivo di spesa per i detti interventi per un importo complessivo di € 2420,00 con contestuale richiesta di autorizzazione alla realizzazione diretta dei detti lavori con compensazione degli importi con i canoni di locazione scaduti o a scadere (all. sub 4 fascicolo di primo grado). L'ASI con nota 1060 del 5/6/2012 riscontrava le richieste avanzate dalla conduttrice ed autorizzava l'intervento diretto per la realizzazione dei detti lavori per un ammontare massimo di € 2.000,00 + IVA (per un totale di € 2420,00) con compensazione o scomputo della detta somma dai canoni di locazione (all. sub 5 fascicolo di primo grado). Pertanto la ditta Ripullo in ragione dell'urgenza e dell'autorizzazione da parte del locatore ha provveduto all'esecuzione di opere di manutenzione straordinarie sull'immobile per un importo pari ad € 2420,00. Su tale punto il Giudice di prime cure ha ritenuto di rigettare l'eccezione di compensazione in quanto i lavori di manutenzione straordinari sebbene autorizzati ed effettivamente realizzati non erano stati verificati dal locatore.

Ai sensi dell'art. 1577 cc *“Quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore”*.

Orbene come si evince dalla documentazione prodotta in atti gli interventi richiesti dal conduttore attenevano a perdita idrica e sull'agibilità dei servizi igienici.

Trattandosi di interventi urgenti il conduttore ha eseguito i detti lavori previa comunicazione (rectius autorizzazione del locatore). La norma sopra richiamata

invero non richiede la presentazione di alcuna documentazione oltre alla richiesta di comunicazione contestuale all'intervento. Nel caso di specie poi l'effettiva esecuzione dei lavori, ancorchè accertabile in qualunque momento dal locatore non è mai stata contestata da controparte che si è limitato ad eccepire la mancata presentazione della documentazione relativa ai lavori.

Documentazione come sopra detto non necessaria ai fini del rimborso delle somme sostenute dal conduttore per i lavori di manutenzione straordinaria urgenti.

Anche su questo punto la sentenza impugnata merita di essere riformata.

### VOGLIA

l'On.le Corte D'Appello di Catania, Sez. Civile, previa acquisizione del fascicolo d'ufficio relativo al procedimento avanti al Tribunale di Caltagirone, iscritto n. 1054/2016 R.G., *contrariis reiectis* e con ogni declaratoria del caso e di legge, in riforma dell'impugnata sentenza:

In via preliminare si chiede ai sensi dell'art. 295 cpc la sospensione del giudizio atteso che l'opponente, unitamente agli altri conduttori di immobili ASI, ha proposto azione giudiziaria ai fini del riconoscimento dell'applicazione dell'art. 9 LR 79 del 7/5/2015, prima formulazione e che il relativo giudizio, da cui dipende anche la definizione del presente procedimento, è stato iscritto al n. 268/2025 RG del Tribunale di Caltagirone e con udienza fissata per il 4/12/2025 avanti alla Dr.ssa Calvo

A) Dichiarare la nullità e/o l'inefficacia e/o l'annullamento, o in subordine l'infondatezza dell'impugnato Decreto Ingiuntivo N° 200/2016, del 26-6-2016 emesso nel procedimento n° 450/2016 R.G, e pertanto revocarlo in ogni sua parte e/o dichiararlo privo di effetti; B) Accertare e dichiarare che il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP non è titolare di nessun credito nei confronti della Ripullo Vincenzo, a qualsivoglia titolo, e quindi ritenere e dichiarare che le somme ingiunte non sono dovute, anche ai sensi dell'art. 79 L.R. n. 9/2015; C) Statuire che, pertanto, la ditta Ripullo Vincenzo non è debitrice nei confronti del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP, e che pertanto nulla deve al predetto ad alcun titolo; D) Rigettare ogni pretesa creditoria avanzata dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP nei confronti della Ripullo Vincenzo a qualsivoglia

titolo, anche ai sensi dell'art. 79 L.R. n. 9/2015; E) Rigettare integralmente tutte le eccezioni e richieste formulate dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP a qualsivoglia titolo e/o ragione, in quanto infondate in fatto ed in diritto; F) In subordine accogliere l'eccezione di compensazione delle somme utilizzate per lavori straordinari con eventuali canoni di locazioni dovute. G) Condannare il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP al pagamento delle spese e dei compensi del giudizio di primo e secondo grado.

**Si allega:** 1) Copia sentenza di primo grado; 2) atti telematici e fascicolo di primo grado 3) atti procedimento n 268/2025 RG.

Ai fini del contributo unificato valore il del contributo dovuto è di € 777,00

Catania 19.06.2025

**Avv. Salvatore Romeo**

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE  
Protocollo Arrivo N. 457/2025 del 04-07-2025  
Allegato 1 - 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](mailto: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 Ripullo / Consorzio Asi di Caltagiorone in Liquidazione udienza 15/04/2026 – 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

Antonio Luca Maria Sapienza  
2025.09.10 18:17:54  
CN=Antonio Luca Maria Sapienza  
C=IT  
2.5.4.46=202350559515329  
2.5.4.5=TINIT-SPNNL73R14B429  
RSA/2048 bits

CONSORZIO ASI DI CALTAGIORONE IN LIQUIDAZIONE  
Protocollo Arrivo N. 655/2025 del 29-09-2025  
Allegato 2 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente