

STUDIO LEGALE

Avv. Salvatore Romeo
via Filocomo 69 - 95100 Catania
v.le Europa 32 – 95041 Caltagirone
tel. 0933/34019 – 338 2398111

Applicazione art. 79 della L. R:
Sicilia n. 9/2015 del 7/5/2015

ECC. MA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**RICORSO**

La DI. FRA. Ceramiche snc con sede in Caltagirone via Montalto 42 in persona del legale rappr. pro tempore Frazzetta Bartolomeo nato a Caltagirone il 27/3/1966 (P. IVA 02901010872), elettivamente domiciliato in Caltagirone viale Europa 32, 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 giusta procura speciale in calce al presente atto.;

- ricorrente-

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, - contumace in appello -

- intimato -

PER LA**C A S S A Z I O N E**

della sentenza n. 1093/2025 emessa, *inter partes*, dalla Corte di Appello di Catania, nella causa iscritta al n. 1138/2024 R.G. dep. in Cancelleria in data 1/07/2024 e notificata in data 29/7/2025.

FATTO.

Con atto di citazione in opposizione ritualmente notificato La DI. FRA. Ceramiche snc con sede in Caltagirone via Montalto 42 in persona del legale rappr. pro tempore, proponeva opposizione al D.I. N° 187/2016, del 20-6-2016, emesso nel procedimento n° 441/2016 R.G., notificato in data 05-5-2014, per il capitale di € 29216,20 oltre alle spese legali liquidate.

Premetteva l'attore che con il D.I. opposto, il Tribunale Civile di Caltagirone aveva ingiunto, all'opponente, di pagare € 29216,20 in favore del **Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata**

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 728/2025 del 28-10-2025
Doc. Principale - Copia Documento

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 a causa dei mancati interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile gravanti sul proprietario dell o stesso nonostante la ripetute richieste di intervento e segnalazioni.

Si costituiva **Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP** che contestava l'opposizione proposta e, nel merito, chiedeva il rigetto dell'opposizione stessa e la conferma del decreto ingiuntivo opposto ed il rigetto della domanda riconvenzionale.

In corso di causa l'opponente, rappresentava in giudizio che, con comunicazione del 25/6/2015, pro.t. 1319, (depositata in atti), aveva esplicitamente comunicato all'ente proprietario di volersi avvalere della norma di cui all'art 79 della LR 9 del 7/5/2015, entrata in vigore nelle more del giudizio, che, come si vedrà in dettaglio più avanti nella sua prima formulazione vigente al momento della richiesta di applicazione, sostanzialmente annullava ogni debito per i conduttori trasformando il contratto di locazione in contratto di comodato per gli assegnatari.

Le parti depositavano quindi ritualmente le note di cui all'art. 183 VI comma con le quali insistevano nelle rispettive richieste.

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, venivano ritualmente depositate dalle parti comparse conclusionali e repliche.

Sentenza di primo grado.

Con la sentenza n. 424/2024 emessa il 8.6.2024 e depositata in cancelleria in pari data, nella causa n. 1055/2016 R.G. il Tribunale di Caltagirone, in composizione monocratica, rigettava l'opposizione confermando il decreto ingiuntivo n. 187/2016 e condannava l'opponente al pagamento in favore di parte opposta dell'importo di euro € 29216,20, oltre interessi moratori come per legge e condannava altresì la parte opponente a rimborsare alla parte opposta le spese di lite della fase di merito, liquidate in € 2200,00 per compensi, oltre IVA, CP e spese generali come per legge.

In particolare con la richiamata sentenza di primo grado il Giudice con riferimento all'invocata applicazione dell'art. 79 della L. R. 9/2015 da parte dell'opponente nella sua originaria formulazione così statuiva; *“La questione di illegittimità costituzionale sollevata nella presente causa è ininfluyente ai fini della decisione della presente controversa. Invero la norma invocata di cui all'art. 79 L.R. n. 9/2015 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale il 15/05/2015 è stata abrogata dalla legge n. 12/2015 in Gazzetta Ufficiale il 17/07/2015. Dall'esame degli atti emerge che la comunicazione dell'opponente di volersi avvalere della anzidetta norma è del 25/06/2015, tuttavia, la suddetta comunicazione non ha avuto alcun riscontro da parte dell'odierno opponente; inoltre, alcuna apposita azione è stata intrapresa dall'opposta al fine di ottenere la modifica del rapporto ai sensi della norma sopra indicata.*

In atto introduttivo parte opponente ritiene che nulla deve all'opposto per i canoni di locazione ai sensi dell'art. 79 L.R. n. 9/2015. Ebbene, la suddetta norma, peraltro non più vigente in quanto abrogata, non stabiliva il mancato pagamento dei canoni di locazione bensì prevedeva, sussistendone determinati presupposti, la trasformazione del contratto di locazione in contratto d'uso gratuito. Al comma 2, peraltro, prevedeva la stipula di apposito contratto contenente determinati impegni da parte dell'imprenditore, contratto da registrarsi a cura e spese dello stesso. In ottemperanza a tale previsione parte opponente con richiesta formulata il 25/06/2015 invitò l'odierno opposto alla stipula del contratto d'uso gratuito con avvertenza che, in mancanza, si sarebbe proceduto a richiedere la nomina di un Commissario ad acta. La suddetta

richiesta, tuttavia, come già detto, non ha avuto alcun seguito. Solo in data 23/07/2015 parte opposta comunicava all'opponente che la norma di cui si chiedeva l'applicazione era stata modificata nel Luglio 2015. In questa sede, pertanto, non può essere invocata la suddetta normativa ed il rapporto intercorrente tra le parti in causa è rimasto regolamentato, esclusivamente, dal contratto di locazione in forza del quale è stato richiesto il pagamento dei relativi canoni ed emesso il D.I. opposto. Peraltro, dalla documentazione versata in atti dall'opposto si evince che la corresponsione dei canoni è stata richiesta reiteratamente più volte e ciò ha di certo impedito la maturazione dei termini di prescrizione.” (pag. 3 e 4 della sentenza di primo grado).

Giudizio di secondo grado avverso la sentenza n. 424/2024 emessa il 8.6.2024 e depositata in cancelleria in pari data, nella causa n. 1055/2016 R.G. del Tribunale di Caltagirone proponeva appello, iscritto al n. 1138/2024 RG della Corte di Appello di Catania, La DI. FRA ceramiche chiedendo la riforma della sentenza impugnata per i seguenti motivi: **Violazione dell'art. 11, co. 1, disp. Prel. Cod. civ. in relazione all'applicazione dell'art. 79 della L. R. 9/2015 della Regione Sicilia contraddittorietà ed erroneità della motivazione della sentenza impugnata.**

Con il primo motivo di ricorso l'appellante contestava la violazione da parte del Primo Giudice dell'art. 11, co. 1, disp. Prel. Cod. civ. in relazione all'applicazione dell'art. 79 della L. R. 9/2015 della Regione Sicilia applicazione di norma invocata dall'opponente in corso di causa che, nella sua formulazione originaria disponeva “1. *Le imprese insediate negli agglomerati industriali della Sicilia presso immobili di proprietà degli ex consorzi 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.*”

E proprio a tale opportunità concessa dalla legge l'opponente aveva chiesto con espressa **comunicazione all'IRSAP del 25/6/2015** darsi corso e applicazione

alla detta norma con conseguente trasformazione del contratto di locazione in contratto d'uso ab origine (v. comunicazione prodotta in atti fascicolo di primo grado e qui allegato).

La detta norma veniva poi modificata dallo stesso legislatore solo in data **10/7/2015** concedendo ai titolari di contratti di locazione la possibilità di acquisire con prelazione gli immobili locati con rateazione previa regolarizzazione di eventuali canoni di locazione scaduti.

Orbene è noto che l'art. 11, co. 1, disp. Prel. Cod. civ. stabilisce che “la legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo”.

Nel caso di specie è dunque evidente dalla semplice lettura e confronto tra l'originale versione dell'art. 79 e quella successiva al 10/7/2015 che la formulazione posteriore nulla ha disciplinato rispetto ai diritti ed ai rapporti maturati tra la data di pubblicazione della norma originaria e la sua modifica (10/7/2015).

Risulta poi acquisito in atti e non contestato da controparte, che l'opponente ha esercitato tempestivamente un diritto riconosciuto dalla legge con conseguente avvio del procedimento amministrativo, che avrebbe dovuto trovare riscontro da parte dell'amministrazione, per la trasformazione del proprio contratto di locazione in contratto d'uso gratuito *ab origine* e decadenza della pretesa creditoria dell'ente concedente.

L'appellante lamentava dunque che in applicazione del principio generale di cui all'art. 11 della preleggi cod. civ. sopra richiamato, il Giudice di Primo grado aveva errato nel ritenere invece applicabile al caso di specie l'art. 79 nella sua formulazione successiva in vigore solo dal 10/7/2015 anziché nella formulazione originale in vigore al momento della richiesta dell'opponente (25/6/2015) e ciò in aperta violazione di legge.

In attuazione del detto precetto normativo e della espressa richiesta di applicazione da parte dell'avente diritto, già il Giudice di primo grado ma anche la Corte di Appello avrebbe dovuto (*rectius* avrebbe potuto) limitarsi a 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 conseguente

dichiarazione di cessazione della materia del contendere o comunque di revoca del decreto ingiuntivo e rigetto della domanda riconvenzionale.

La causa veniva quindi rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del l'appellante precisava le conclusioni riportandosi all'atto di appello ed ai verbali di causa e la Corte di Appello rimetteva la causa in decisione assegnando alla parte termine per il deposito di comparsa conclusionale.

L'appellante depositava quindi comparsa conclusionale e la Corte di Appello di Catania in data 23/7/2025 depositava la sentenza 1093/2025 con la quale confermava con diversa motivazione la sentenza di primo grado

Sentenza di secondo grado.

Con, con la sentenza n. 1093/2025 depositata il 23 luglio 2025, la Corte di Appello di Catania rigettava l'appello e confermava la sentenza impugnata con la seguente motivazione:

“Nel caso che ci occupa dalla documentazione in atti risulta che l'odierna appellante, in data 25/6/15, inviava al Consorzio appellato richiesta di trasformazione del proprio contratto di locazione in contratto a uso gratuito. Risulta, altresì, che la suddetta comunicazione non ha avuto alcun riscontro da parte del Consorzio e che, comunque, nessuna azione è stata intrapresa dall'appellante al fine di ottenere la modifica del rapporto ai sensi della norma sopra indicata. L'appellante deduce di non dovere corrispondere nulla, a titolo di canoni di locazione, in quanto, dal momento dell'invio della richiesta, la trasformazione del contratto sarebbe automatica.

Dal tenore della normativa sopra evidenziata, come correttamente ritenuto dal primo giudice, si evince, che la detta trasformazione non era automatica, essendo al riguardo necessaria la stipulazione di altro contratto, da registrarsi a cura e spese delle imprese, e perfezionabile solo in presenza di determinati presupposti, con riguardo sia al mantenimento dell'attività, sia dei livelli occupazionali.

Pertanto, fino al momento della stipula del nuovo contratto a uso gratuito, i canoni di locazione dovevano essere regolarmente corrisposti nella misura

stabilita dal contratto di locazione in essere. Alla luce di quanto fin qui esposto, correttamente il primo giudice ha rigettato l'opposizione, sulla base del rilievo che, pur essendo in astratto applicabile, ratione temporis, l'art.79 della L. R. 9/2015, non sussistono in concreto, i presupposti per la trasformazione dell'originario contratto in essere in contratto gratuito, con la conseguenza che la censura sul punto dedotta dall'appellante è inammissibile. Giova osservare, infatti, che il primo giudice ha fatto, riferimento alla successiva abrogazione dell'art.79 della L. R. 79/2015 in maniera incidentale, senza alcuna conseguenza sulla motivazione resa. (Pagg. 3 e 4 della sentenza impugnata)

L'appello veniva quindi rigettato con condanna dell'appellante alle spese di giudizio.

DIRITTO.

Con il presente atto La DI. FRA. Ceramiche snc con sede in Caltagirone via Montalto 42 in persona del legale rappr. pro tempore per come sopra rappresentato e difeso,

DICHIARA

Al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP w con questo atto, propone,

RICORSO

Avverso la sentenza n. 1093/2025 emessa, *inter partes*, dalla Corte di Appello di Catania, nella causa iscritta al n. 1138/2024 R.G. dep. in Cancelleria in data 23/07/2025 e notificata in data 29/7/2025 e

CHIEDE

limitatamente a quanto oggetto del presente ricorso la cassazione, per i motivi di seguito svolti:

I MOTIVO - Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 11, co. 1, disp. Prel. Cod. civ. con riferimento all'applicazione l'art. 79 della L. R. 9/2015 in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Ai fini di una corretta esposizione del motivo di ricorso 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, in relazione agli obblighi contrattualmente assunti 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 2015 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 hanno 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 assegnazione 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.

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 >>.

**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”

Con legge regionale n. 20 del 12.5.2025, l'Assemblea regionale Siciliana ha abrogato l'art. 79 della LR 9/2015 e successivi modificazioni senza però nulla disporre sulle istanza già presentate ai sensi della precedente normativa,

Nel corso del giudizio di primo grado la Di FRA quale titolare di ditta assegnataria di immobile per attività artigianale, in data 25/6/2015 presentava comunicazione di adesione per l'applicazione della richiamata normativa (nella sua prima formulazione in relazione al norma vigente al momento di presentazione dell'istanza), istanza poi periodicamente riproposta senza però alcun riscontro dagli enti proprietari.

All'interno di questo quadro normativo, 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 e senza che via sia

neppure un abrogazione implicita non essendo tali norme apertamente incompatibili, tenendo conto della data dell'istanza con la quale il sig. Acquaviva comunicava di aderire alla lettera della norma di cui all'art. 79 della L.R. 9/2015 e ne chiedeva l'applicazione, la controparte, dunque, avrebbe dovuto dare corso all'iter per la formalizzazione dell'avvenuta trasformazione *ex lege* del contratto di locazione in contratto di comodato *ex tunc* con conseguente cessazione della materia del contendere in merito ai canoni di locazione richiesti in pagamento e non più dovuti.

Su tale punto la Corte territoriale enuncia: *A norma dell'art. 79 della L. R. 9/2015 "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."* Nel caso che ci occupa dalla documentazione in atti risulta che l'odierna appellante, in data 25/6/15, inviava al Consorzio appellato richiesta di trasformazione del proprio contratto di locazione in contratto a uso gratuito. Risulta, altresì, che la suddetta comunicazione non ha avuto alcun riscontro da parte del Consorzio e che, comunque, nessuna azione è stata intrapresa dall'appellante al fine di ottenere la modifica del rapporto ai sensi della norma sopra indicata. L'appellante deduce di non dovere corrispondere nulla, a titolo di canoni di locazione, in quanto, dal momento dell'invio della richiesta, la trasformazione del contratto sarebbe automatica. Dal tenore della normativa sopra evidenziata, come correttamente ritenuto dal primo giudice, si evince, che la detta trasformazione non era automatica, essendo al riguardo necessaria la stipulazione di altro contratto, da registrarsi a cura e spese delle imprese, e perfezionabile solo in presenza di determinati presupposti, con riguardo sia al mantenimento dell'attività, sia dei livelli occupazionali. Pertanto, fino al momento della stipula del nuovo contratto a uso gratuito, i

canoni di locazione dovevano essere regolarmente corrisposti nella misura stabilita dal contratto di locazione in essere.

*Alla luce di quanto fin qui esposto, correttamente il primo giudice ha rigettato l'opposizione, sulla base del rilievo **che, pur essendo in astratto applicabile, ratione temporis, l'art.79 della L. R. 9/2015, non sussistono in concreto, i presupposti** per la trasformazione dell'originario contratto in essere in contratto gratuito, con la conseguenza che la censura sul punto dedotta dall'appellante è inammissibile. Giova osservare, infatti, che il primo giudice ha fatto, riferimento alla successiva abrogazione dell'art.79 della L. R. 79/2015 in maniera incidentale, senza alcuna conseguenza sulla motivazione resa. 3) Per quanto sopra, corretta appare la sentenza impugnata, che deve essere confermata.” Orbene tale statuizione appare pronunciata in violazione e falsa applicazione di legge, con riferimento all'art. 79 della L.R. N° 9 del 07/05/2015 ed agli artt. 2 e 97 Cost., per aver asserito l'esistenza di obblighi non contemplati nel dettato normativo e per aver violato i principi di buona fede oggettiva ed imparzialità che animano l'azione della P.A.”.*

L'art. 79 non onera l'utente di esprimere la propria volontà con formule specifiche o con modalità particolari.

Sicché cade in errore la Corte territoriale. allorquando ritiene non conforme al dettato normativo la nota del 25/06/2015.

I contenuti contrattuali previsti dall'art. 79, e richiamati dalla Corte nella propria decisione, sono imposti, a pena di nullità, quali elementi integranti il contratto di comodato che andrà sottoscritto dalle parti.

La norma non onera l'utente al loro inserimento in qualsivoglia altro documento. La predisposizione e formalizzazione del documento contrattuale, nei rapporti tra cittadino e P.A., avviene a cura dell'Ente contraente, con successiva sottoscrizione da parte dell'utente.

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

Pertanto, nella fattispecie che ci occupa, avendo l'art. 79 statuito la trasformazione *ex lege* dei contratti di locazione in contratti di comodato 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 dei contratti.

La decisione della Corte di Appello, viola il legittimo affidamento che l'utente ha riposto nei confronti della P.A., garantito e tutelato dal dettato costituzionale. Anche la presunta genericità della nota del 25/06/2015 è priva di fondamento giuridico e, comunque, irrilevante, sia perché la P.A. non ha mai sollevato alcun rilievo in merito, né ha mai richiesto integrazioni (così manifestando tacitamente di aver ben chiaro a quali contratti di locazione ci si riferiva, anche perché l'Acquaviva non aveva in vigore altri contratti con l'ASI, oltre quelli oggetto di causa), sia perché la decisione della Corte di Appello si pone in aperto contrasto con i principi di lealtà, buona fede e correttezza che animano l'agire della P.A., per come sancito dal dettato costituzionale.

Pertanto, deve evidenziarsi come la Di FRA 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”.

Si aggiunga inoltre che nel pieno rispetto del contraddittorio nel corso del giudizio di primo grado dopo la produzione della nota del 25/6/2015 la controparte nulla ha contestato in merito all'eventuale mancanza di requisiti dell'istante (peraltro tutti presenti al momento di presentazione dell'istanza e a tutt'oggi) per l'applicazione della legge in merito alla trasformazione del contratto.

Piuttosto, l'ufficio in applicazione del dettato normativo avrebbe dovuto prendere atto della comunicazione ricevuta dal locatario e verificare (invero anche automaticamente) la presenza dei requisiti richieste dalla legge in capo al

locatario che aderiva alla trasformazione.

La violazione dei principi di correttezza e buona fede, di cui è intrisa la decisione della Corte, si appalesa allorché l'art. 79 è stato applicato in maniera difforme allo spirito della legge, che vuole 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 la P.A. a dar forma al documento contrattuale, che l'utente andrà successivamente a firmare.

Sul tema ormai è consolidato che l'**attività contrattuale dell'amministrazione** è nello stesso tempo inquadrabile nello schema delle **trattative prenegoziali**, da cui deriva quindi l'assoggettamento al generale **dovere di «comportarsi secondo buona fede»** enunciato dall'art. 1337 c.c.

La **responsabilità precontrattuale della pubblica amministrazione** può derivare non solo da comportamenti anteriori al bando, ma anche da qualsiasi comportamento successivo che risulti contrario, all'esito di una verifica da condurre necessariamente in concreto, ai **doveri di correttezza e buona fede**.

La **valenza costituzionale del dovere di correttezza** impone di ritenerlo operante in un più vasto ambito di casi, in cui, pur eventualmente mancando una «trattativa» in senso tecnico giuridico, venga, comunque, in rilievo una **situazione «relazionale» qualificata, capace di generare ragionevoli affidamenti e fondate aspettative**; anche nello svolgimento dell'attività autoritativa, l'amministrazione è tenuta a rispettare non soltanto le **norme di diritto pubblico** (la cui violazione implica, di regola, l'**invalidità del**

provvedimento e l'eventuale responsabilità da provvedimento per **lesione dell'interesse legittimo**), ma anche le norme generali dell'ordinamento civile che impongono di agire con lealtà e correttezza, la violazione delle quali può far nascere una **responsabilità da comportamento scorretto**, che incide non sull'interesse legittimo, ma sul diritto soggettivo di autodeterminarsi liberamente nei rapporti negoziali, cioè sulla libertà di compiere le proprie scelte negoziali senza subire ingerenze illegittime frutto dell'altrui scorrettezza. Da quanto sopra discende che l'ASI, una volta richiesta l'applicazione della norma dall'assegnatario, in presenza dei requisiti di legge (mai contestati), in applicazione dei principi di correttezza e buona fede anche nelle fase precontrattuale, avrebbe dovuto dare corso alla stipula del contratto di comodato. Di tutti questi principi la C.A. non ha fatto buon uso, violandoli, con una chiara lesione del legittimo affidamento che l'utente ha riposto nei confronti della P.A..

II MOTIVO - Violazione e/o falsa applicazione di leggi con riferimento all'art. 79 della L.R. N° 9 del 07/05/2015 ed agli artt. 1325 e 1418 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Si eccepisce altresì la violazione e falsa applicazione di legge, con riferimento all'art. 79 della L.R. N° 9 del 07/05/2015 ed agli artt. 1325 e 1418 c.c., per aver adottato statuizioni non contenute nel dettato normativo ed aver applicato norme, previste dal codice civile per la disciplina dei contratti, al di fuori del perimetro normativo, riconducendo la fattispecie concreta a norme non pertinenti”.

Nella sentenza impugnata, la Corte di Appello ha errato nel richiamare gli artt. 1325 e 1418 c.c. a sostegno della decisione di ritenere nulla o, addirittura, inesistente la nota del 25/6/2015, per non avere i contenuti essenziali del contratto.

La sentenza appare viziata allorché vengono applicate le norme che disciplinano i contenuti del contratto ad un documento che non riveste e non può rivestire valenza contrattuale, essendo una nota inviata da uno dei contraenti all'altro,

nell'ambito della manifestazione del proprio intento di avvalersi degli effetti di una norma di legge.

Detta nota, in quanto tale, non può essere assoggettata agli obblighi di legge tassativamente previsti con riferimento al contenuto dei contratti.

Pertanto, la nota del 25/06/2015 si presenta esente dai censurati vizi e, sul punto, la sentenza della C.A. merita essere riformata.

III MOTIVO - Violazione e/o falsa applicazione di leggi con riferimento all'art. 79 della L.R. N° 9 del 07/05/2015 ed all'art. 112 e cpc., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Si eccepisce altresì l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, con riferimento all'art. 79 della L.R. N° 9 del 07/05/2015, per aver omesso di pronunciarsi riguardo alla trasformazione *ex lege* dei contratti di locazione in contratti di comodato gratuito.

Nell'articolazione del primo motivo d'appello è stata fatta oggetto di censura la circostanza che il Tribunale non ha applicato l'art. 79 nella sua formulazione originaria, inserita nella L.R. N° 9 del 07/05/2015, in forza della quale era avvenuta la trasformazione *ex lege* dei contratti di locazione in contratti di comodato gratuiti sin dall'origine.

Il Giudice di secondo grado ha rigettato il motivo, confermando la decisione di primo grado, ma non si è espressa riguardo al punto decisivo dell'avvenuta trasformazione *ex lege* dei contratti.

Invero, la trasformazione dei contratti di locazione in contratti di comodato gratuito sin dall'origine avviene ed è avvenuta in forza del dettato normativo, lasciando lo spazio temporale necessario alla formalizzazione dei contratti, considerati i tempi di cui la P.A. necessita per lo svolgimento della propria attività.

Pertanto, in attesa che avvenisse la formalizzazione dei documenti contrattuali, andava dato atto che, in forza del dettato normativo, l'utente non era più tenuto a pagare nulla e ciò con riferimento anche i debiti pregressi, a titolo di canoni di locazione non pagati che andavano dichiarati

estinti, atteso che la trasformazione dei contratti avviene ed è avvenuta sin dall'origine.

Quanto sopra esposto non viene ad oggi neppure inficiato dall'avvenuta recente (maggio 2025) abrogazione dell'art. 79 in della L. R 9/2015 in ogni sua forma in quanto tale norma sempre in ossequio al principio di successione delle leggi nel tempo e dell'assoluta mancata previsione di norme transitorie, non può avere effetto rispetto a diritti riconosciuti e maturati in vigenza di una normativa precedentemente alla sua abrogazione.

Da quanto sopra consegue che per tale capo la sentenza della Corte di Appello catanese di merito va cassata, per violazione e falsa applicazione di norme di diritto, con ogni conseguenziale statuizione.

P. Q. M.

Si chiede che alla Suprema Corte: a) in accoglimento del ricorso cassi la sentenza impugnata, per quanto di ragione, la sentenza della Corte di merito catanese, con o senza rinvio per violazione delle norme indicate in parte motiva; b) spese e compensi dell'intero procedimento rifusi

In uno al presente ricorso si deposita: 1) copia conforme della sentenza impugnata; 2) istanza ex art 369 cpc; 3) Atti fascicolo di parte di primo grado, 4) atti fascicolo di parte di secondo grado coincidenti con quelli prodotti in primo grado; 5) ricorso per Cassazione notificato;

Il valore della presente controversia è di € 29216,20

Caltagirone, li 19 OTTOBRE 2025

Avv. Salvatore Romeo