

CONSORZIO ASI DI PALERMO IN LIQUIDAZIONE

(ai sensi dell'art. 19 L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii.)

AVV. MICHELE CIMINO

COMMISSARIO LIQUIDATORE

(giusta D.A. n. 15/gab/2023 del 21.4.2023 dell'Assessore delle Attività Produttive della Regione Siciliana)

DETERMINA COMMISSARIALE

N. 7 del 12.03.2025

OGGETTO: Revoca determina n. 4 del 14.01.2025. Affidamento incarico legale azione di risoluzione per inadempimento e risarcimento danni contro la ditta Alaimo Costruzioni srl.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

- vista la legge regionale n. 8 del 12/01/2012 istitutiva dell'Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive (IRSAP);
- visto, in particolare, l'art. 19 della legge regionale n. 8/2012 e ss.mm.ii. che tra l'altro testualmente recita: *"i rapporti attivi e passivi dei soppressi Consorzi per le aree di sviluppo industriali della Regione permangono in capo agli stessi, posti in liquidazione, e ciò sino alla definitiva chiusura delle operazioni di liquidazione"*;
- visto il D.A. 15/gab/2023 con il quale è stato nominato il Commissario Liquidatore del Consorzio ASI di Palermo in liquidazione, per l'adozione degli atti e provvedimenti finalizzati ad assicurare la sana gestione dei rapporti giuridici attivi e passivi pendenti, instaurati dal Consorzio ASI, posto in liquidazione, con il conferimento del relativo potere di rappresentanza nei confronti delle persone fisiche e giuridiche, pubbliche e private, con le quali tali rapporti intercorrono;

PREMESSO CHE

- In esito ad aggiudicazione di bando di gara indetto dal Consorzio ASI Palermo in data 3.2.2012, l'A.T.I. Alaimo Costruzioni srl (capogruppo) – AL.PA Costruzioni srl (mandante) ha ottenuto in concessione il diritto di superficie e di utilizzo sulle coperture e lastrici solari di alcuni degli immobili di proprietà del Consorzio ASI, al fine di provvedere alla realizzazione, installazione e manutenzione di impianti solari e fotovoltaici, e pertanto, con contratto del 9.3.2012 il Consorzio ASI di Palermo e la detta A.T.I. hanno stipulato un contratto di *"costituzione del*

CONSORZIO ASI DI PALERMO IN LIQUIDAZIONE

(ai sensi dell'art. 19 L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii.)

AVV. MICHELE CIMINO

COMMISSARIO LIQUIDATORE

(giusta D.A. n. 15/gab/2023 del 21.4.2023 dell'Assessore delle Attività Produttive della Regione Siciliana)

diritto di superficie e trasferimento del diritto di utilizzo delle aree Consortili aggiudicate a seguito di gara d'appalto del 3 febbraio 2012 - contratto in Notar Claudia Gucciardo Repertorio n. 16560 - Raccolta n. 6047.

- In particolare, a mezzo del predetto contratto, il Consorzio ASI di Palermo ha costituito in favore della predetta A.T.I. i seguenti diritti specificati all'art. 1 del medesimo contratto:

A) diritto di superficie, ossia il diritto di costruire e mantenere i sensi dell'art. 925 e seguenti c.c., impianti fotovoltaici sui lastrici solari costituenti copertura degli stabilimenti industriali indicati nel contratto stesso su immobili dettagliatamente indicati e identificati siti a Palermo Termini Imerese e Carini;

B) diritto di installazione e manutenzione impianti fotovoltaici, ossia il diritto di installare e mantenere pannelli solari ed impianti fotovoltaici sui tetti dei fabbricati indicati analiticamente nel medesimo contratto che il Concedente ha acquisito nei contratti traslativi, per immobili siti a Palermo, Termini Imerese e Carini.

La durata della concessione del diritto di superficie e del diritto di utilizzo degli spazi è stata fissata in 25 anni decorrenti dalla data di messa in esercizio di ogni singolo impianto fotovoltaico (art. 5), e il prezzo è stato determinato in complessivi € 1.103.206,26 oltre IVA, di cui € 864.311,25 per la costituzione del diritto di superficie ed € 238.895,01 quale canone concessorio per il diritto di installazione e manutenzione degli impianti fotovoltaici, precisandosi che detti corrispettivi/canoni sarebbero stati pagati con rate annuali scadenti entro e non oltre il 31 dicembre di ogni anno a decorrere dalla messa in esercizio di ogni singolo impianto fotovoltaico (art.7).

Inoltre, all'art. 13 lett. d) è stato espressamente previsto che *“la Concessionaria si obbliga ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle coperture di tutti gli edifici per i quali viene ceduto il diritto di superficie ed il diritto di utilizzo, per tutta la durata del contratto e dove saranno effettivamente realizzati gli impianti fotovoltaici”*.

- Successivamente con contratto del 30 maggio 2012 il Consorzio ASI di Palermo ha concesso alla Ditta Alaimo l'uso di locali tecnici-cabine per l'installazione di trasformatori elettrici relativi agli impianti fotovoltaici sopraindicati, stabilendo un canone di concessione per l'uso

CONSORZIO ASI DI PALERMO IN LIQUIDAZIONE

(ai sensi dell'art. 19 L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii.)

AVV. MICHELE CIMINO COMMISSARIO LIQUIDATORE

(giusta D.A. n. 15/gab/2023 del 21.4.2023 dell'Assessore delle Attività Produttive della Regione Siciliana)

di detti locali tecnici in € 1.790,00 oltre IVA per il primo anno e € 1.620,00 oltre IVA dal secondo anno, da corrispondersi in due semestralità anticipate.

- Tuttavia, la Ditta Alaimo si è resa inadempiente al pagamento dei canoni di concessione e dei corrispettivi, talché con Decreto Ingiuntivo n. 2307/2019 il Tribunale di Palermo ingiungeva all'Alaimo Costruzioni srl il pagamento della somma di € 261.320,85 a titolo di canoni di concessione e corrispettivi non corrisposti relativamente agli anni 2012-2013-2014-2015-2016. Avverso il detto decreto ingiuntivo la società ingiunta ha proposto opposizione, eccependo a propria volta un controcredito in compensazione (pari ad € 57.608,39) e chiedendo in via riconvenzionale il pagamento di € 395.599,81 (a titolo di manutenzione capannoni e pluviali, aree verdi e comuni e attività sorveglianza dell'area).
- Le parti sono addivenute ad un accordo transattivo, con scrittura privata del 28.2.2020, laddove veniva precisato che il debito della Concessionaria era pari ad € 417.984,80 (comprendendovi canoni e corrispettivi per gli anni 2017, 2018 e 2019). Con detto accordo transattivo è stato riconosciuto alla Alaimo costruzioni srl come dovuto l'importo di € 57.608,69, nonché l'ulteriore importo di € 85.400,00 (iva inclusa) forfettariamente determinato ed imputabile alle attività di manutenzione straordinaria, stabilendo che *“la Alaimo Costruzioni srl si obbliga a svolgere per un periodo di 24 mesi a decorre dalla sottoscrizione del presente accordo, poiché ritenute dalle parti necessarie al fine di evitare l'insorgenza di ulteriori danni da infiltrazione a carico degli immobili su cui grava il diritto di superficie e in relazione a quali il Consorzio ASI di Palermo ha già ricevuto numerose richieste di risarcimento. Decorso il periodo di 24 mesi, quanto dovuto per le attività di manutenzione straordinaria eventualmente svolta da Alaimo Costruzioni srl non potrà più essere imputato al consorzio ASI di Palermo in liquidazione”* (art. 4); riconoscendosi così alla Alaimo Costruzioni srl complessivamente *“un importo come dovuto di € 143.008,68 che viene interamente compensato con il maggior credito vantato dal Consorzio ASI Palermo in liquidazione”* (art. 5).
- A completa e totale tacitazione delle pretese del Consorzio ASI di Palermo in liquidazione la Alaimo Costruzioni srl, tenuto conto della compensazione di cui al precedente punto, riconosceva e si obbligava a corrispondere al Consorzio il credito residuo pari all'importo

CONSORZIO ASI DI PALERMO IN LIQUIDAZIONE

(ai sensi dell'art. 19 L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii.)

AVV. MICHELE CIMINO

COMMISSARIO LIQUIDATORE

(giusta D.A. n. 15/gab/2023 del 21.4.2023 dell'Assessore delle Attività Produttive della Regione Siciliana)

omnicomprensivo di € 280.470,12, da corrispondersi quanto ad € 5.597,90 al momento della sottoscrizione dell'accordo transattivo, e successivamente a mezzo di pagamento di quattro rate da € 52.000,00 ciascuna da versarsi entro e non oltre (quali termini essenziali) il 30.09.2020, 30.09.2021, 30.09.2022, 30.09.2023, e un'ultima rata pari ad € 72.470,12 da versarsi entro e non oltre 20.02.2024 (art. 6); stabilendosi che il mancato e/o ritardato pagamento da parte della Alaimo Costruzioni srl di una delle rate avrebbe comportato la decadenza di ogni effetto prodotto dall'accordo transattivo e con salvezza di ogni diritto in capo al Consorzio ASI di Palermo in liquidazione di avviare azione esecutiva per il ristoro dell'intero proprio credito e azionare il decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo (art. 7); nel caso contrario di perfetto adempimento dei termini di cui all'accordo transattivo, a seguito dell'integrale corresponsione dell'ultima rata predetta, il Consorzio ASI di Palermo non avrebbe avuto più nulla a pretendere nei confronti della Alaimo Costruzioni srl in relazione ai titoli di cui al decreto ingiuntivo oggetto di opposizione e ai canoni concessori relativamente agli anni 2017, 2018 e 2019.

- Con nota del 5.9.2020 la società ha chiesto una dilazione del piano di riparto e una rimodulazione dei pagamenti, ma la richiesta è stata denegata.

Sembrerebbe che la società abbia provveduto in data 30.12.2020 (e quindi in ritardo di tre mesi da quanto pattuito con la predetta scrittura privata) al pagamento della prima rata su conto corrente intestato all'IRSAP.

In riscontro alle richieste del Consorzio di pagamento delle successive rate, la società Alaimo, ha rappresentato che le somme di cui all'accordo sottoscritto in data 28/02/2020 sono state pignorate dal creditore "Fallimento EUS snc di Manina Alberto e Zimbardo Angelo" (Fallimento n. 80/2017) nella procedura esecutiva RGE n. 1565/2021, e che la ditta Alaimo, avendo reso la dichiarazione di terzo ex art. 547 CPC, ha vincolato le somme di cui al detto accordo in favore del creditore precedente, provvedendo a pagare quest'ultimo con le modalità e le scadenze previste nell'accordo, e ha precisato, inoltre, che il creditore ha agito per un credito maggiore rispetto a quello dell'accordo sottoscritto, e pertanto tutti gli importi e le future rate sarebbero state e saranno direttamente destinate al creditore.

CONSORZIO ASI DI PALERMO IN LIQUIDAZIONE

(ai sensi dell'art. 19 L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii.)

AVV. MICHELE CIMINO

COMMISSARIO LIQUIDATORE

(giusta D.A. n. 15/gab/2023 del 21.4.2023 dell'Assessore delle Attività Produttive della Regione Siciliana)

In riscontro a tale comunicazione, il consorzio ASI ha richiesto di fornire copia dell'ordinanza di assegnazione nonché copia di tutta la documentazione attestante l'avvenuto pagamento al creditore procedente.

Peraltro, sono pervenute da alcune ditte (che in atto detengono i relativi immobili) richieste di risarcimento danni a causa della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria delle coperture degli edifici per i quali è stata ceduta alla ditta Alaimo il diritto di superficie e il diritto di utilizzo.

RITENUTO necessario, al fine di tutelare le ragioni dell'ente, porre in essere le azioni necessarie, con determina commissariale n. 4 del 14.01.2025 era stato affidato incarico legale al predetto fine all'Avv. Massimiliano Mangano, del Foro di Palermo; l'avv. Massimiliano Mangano, con nota del 25.02.2025, assunta al prot. n. 191/2025 del 25.02.2025, ha comunicato la rinuncia al predetto incarico;

RITENUTO di dover revocare la determina commissariale n. 4 del 14.01.2025;

RITENUTO pertanto, opportuno dare mandato ad un legale di fiducia che avvii ogni attività più idonea al perseguimento dell'interesse di questa Amministrazione in liquidazione consistente nella risoluzione del contratto per inadempimento e contestuale risarcimento dei danni subiti e subendi a causa dell'inadempimento infra descritto;

VISTI l'art. 56, comma 1, lettera h), del D.Lgs. 36/2023 e le Linee guida n.12 sull'affidamento dei servizi legali Approvate dal Consiglio dell'ANAC con delibera n. 907 del 24 ottobre 2018;

VISTA la propria determina n. 6 del 9.5.2024 con cui è stato approvato l'albo dei professionisti del Consorzio ASI di Palermo in liquidazione da cui attingere per l'affidamento del servizio legale di rappresentanza e difesa;

RITENUTO di dover conferire apposito mandato all'Avv. Carlo Fratello, del Foro di Palermo;

CONSIDERATO che il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale in liquidazione di Palermo non dispone, allo stato, dei documenti contabili necessari a consentire l'assunzione del relativo impegno di spesa;

VISTO l'art. 19, co. 4 bis, della L.R. Sicilia n. 8/2012, secondo il quale, al fine di scongiurare effetti potenzialmente pregiudizievoli per il patrimonio dei Consorzi ASI in liquidazione, il Dipartimento regionale delle attività produttive è autorizzato a provvedere alla liquidazione, nei limiti dello

CONSORZIO ASI DI PALERMO IN LIQUIDAZIONE

(ai sensi dell'art. 19 L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii.)

AVV. MICHELE CIMINO

COMMISSARIO LIQUIDATORE

(giusta D.A. n. 15/gab/2023 del 21.4.2023 dell'Assessore delle Attività Produttive della Regione Siciliana)

stanziamento annuale, delle spese documentate necessarie per il funzionamento delle gestioni liquidatorie dei Consorzi;

CONSIDERATO che il conferimento del presente incarico è funzionale e indispensabile per la tutela del patrimonio del Consorzio e per la ordinaria e regolare prosecuzione delle attività di liquidazione;

CONSIDERATO che la spesa trae origine da un rapporto obbligatorio giuridicamente vincolante soltanto per il Consorzio e va imputa al capitolo del bilancio regionale di cui all'art. 19, co. 4 bis, della L.r. Sicilia n. 872012 ai soli fini del pagamento ex art. 1180 c.c., senza che ciò comporti, di conseguenza, una posizione debitoria della Regione né verso il terzo creditore, né verso la gestione liquidatoria;

DETERMINA

- di revocare la determina commissariale n. 4 del 14.1.2025;
- di avviare azione civile di risoluzione per inadempimento e risarcimento del danno contro la ditta Alaimo Costruzioni s.r.l.;
- a tal fine, di conferire incarico all'Avvocato Carlo Fratello (c.f. FRTCRL75M15G273O, pec: carlofratello@pecavvpa.it, con studio in Palermo, via E. Amari n. 76), del Foro di Palermo;
- di dare atto che la spesa complessiva di € 16.929,45, di cui € 545,00 a titolo di esborsi (contributo unificato e diritti forfettari di cancelleria) ed € 16.384,45 a titolo di compenso, calcolato in base ai tariffari vigenti (D.M. n. 147 del 13/08/2022) per giudizi di cognizione innanzi al Tribunale, di valore indeterminabile di particolare complessità, graverà sul capitolo del bilancio regionale di cui all'art. 19, co. 4bis, della L.r. Sicilia n. 8/2012 ai soli fini del pagamento ai sensi dell'art. 1180 c.c., senza l'assunzione di alcuna posizione debitoria della Regione né verso il professionista, né verso la gestione consortile, ed in particolare € 12.432,45 (comprensivo di spese generali, IVA e CPA e spese di giustizia) nell'esercizio finanziario 2025 ed € 4.497,00 (comprensivo di spese generali, IVA e CPA) nell'esercizio finanziario 2026;
- di dare immediata comunicazione del provvedimento al legale incaricato;
- di trasmettere la presente al servizio vigilanza del Dipartimento Regionale Attività Produttive e all'Ufficio Speciale per la chiusura delle liquidazioni per il seguito di competenza, nonché di



CONSORZIO ASI DI PALERMO IN LIQUIDAZIONE

(ai sensi dell'art. 19 L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii.)

AVV. MICHELE CIMINO COMMISSARIO LIQUIDATORE

(giusta D.A. n. 15/gab/2023 del 21.4.2023 dell'Assessore delle Attività Produttive della Regione Siciliana)

pubblicare la presente nell'apposita area "Amministrazione Trasparente" della pagina dedicata al Consorzio ASI di Palermo in liquidazione sul sito web <https://www.asidisicilia.it>;

- di dare immediata esecuzione al presente provvedimento.

Il Commissario Liquidatore

Avv. Michele Cimino

CONSORZIO ASI PER LA PROVINCIA DI PALERMO IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Partenza N. 277/2025 del 12-03-2025
Allegato 1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente