

CONSORZIO ASI DI CALTANISSETTA 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. 18 del 31.7.2026

Oggetto: Definizione del procedimento avviato con nota prot. n. 26 del 22.01.2026. Vendita ai sensi dell'art. 19, co. 9-ter L.R. 8/2012, alla ditta insediata SCARA S.r.l. del rustico industriale di proprietà consortile denominato "Rustici 2" lotto n. 75, sito nell'agglomerato industriale di Caltanissetta CALDERARO, catastalmente identificato al foglio 172, p.lla 743, sub. 6, cat. D1.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

VISTI:

- la legge regionale n. 8 del 12/01/2012 istitutiva dell'Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive (IRSAP);
- 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*";
- il D.A. 15/gab/2023 con il quale è stato nominato l'Avv. Michele Cimino quale Commissario Liquidatore del Consorzio ASI di Caltanissetta 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 data 1.6.1994 veniva sottoscritto tra il Consorzio ASI di Caltanissetta e il Sig. Ianni Alfonso, titolare della omonima ditta individuale, con sede in Caltanissetta, Via Xiboli n. 70, p.iva 00061310850, contratto di locazione, avente ad oggetto il rustico consortile

CONSORZIO ASI DI CALTANISSETTA 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)

- denominato "Rustici 2" lotto n. 75, sito nell'agglomerato industriale di Caltanissetta CALDERARO, catastalmente identificato al foglio 172, p.lla 743 sub. 6 CAT. D1;
- con Determina del Direttore Generale n. 57 del 6.6.2003, il Consorzio ASI di Caltanissetta autorizzava *"potendosi ravvisare una sostanziale identità fra il soggetto cedente ed il cessionario ai fini del rispetto del regolamento consortile per la cessione delle aree e dei rustici industriali, la ditta Società Consortile Artigiana Revisione Autoveicoli s.r.l., a subentrare nel contratto di locazione già stipulato fra il Consorzio e la ditta Ianni Alfonso"*, subentrando la Società Consortile Artigiana Revisione Autoveicoli s.r.l. (d'ora in avanti anche "S.c.a.r.a. s.r.l.") *"in tutti i rapporti economici e giuridici con il Consorzio"*;
 - con nota prot. 172 del 5.6.2020, questo Consorzio ASI in liquidazione comunicava e certificava alla ditta l'importo dei canoni di locazione corrisposti fino al febbraio 2015 e pari ad € 104.488,27 iva inclusa, oltre fatture emesse per canoni dal marzo 2015 e fino a febbraio 2019 non corrisposte;
 - con nota prot. n. 95 del 21.3.2025 il Commissario Liquidatore ha diffidato la S.c.a.r.a. s.r.l. al pagamento delle somme dovute per il mancato pagamento dei canoni di locazione;
 - la S.c.a.r.a. s.r.l. è ancora attualmente insediata nel rustico industriale di proprietà consortile identificato e specificato in oggetto in virtù del predetto rapporto di locazione, avendo accumulato nelle more nei confronti del Consorzio ASI di Caltanissetta in liquidazione una morosità per canoni di locazione non corrisposti, come meglio infra specificato;
 - ai sensi del novellato art. 19 co. 9-ter della L.R. 8/2012: *"alle imprese insediate nei beni immobili di cui al comma 9, preliminarmente all'avvio delle procedure ad evidenza pubblica, è attribuito il diritto di prelazione, al prezzo di vendita stimato secondo le previsioni di cui al comma 9, degli immobili in cui sono insediate. La prelazione può essere esercitata entro 60 giorni dalla comunicazione dei commissari liquidatori e deve*

CONSORZIO ASI DI CALTANISSETTA 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)

- essere preceduta dalla regolarizzazione del debito per canoni locativi o di concessione o di occupazione”;*
- con determina commissariale n. 7 del 09.07.2025 è stato conferito a professionista esterno al Consorzio l'incarico avente ad oggetto *“lo svolgimento delle attività concernenti la definizione delle procedure di trasferimento dei beni immobili di proprietà del Consorzio ASI in liquidazione di Caltanissetta oggetto di precedenti contratti di locazione scaduti, risolti o in essere”;*
 - con relazione assunta al protocollo di questo Consorzio ASI in Liquidazione al n. 357/2025, l'Avv. Paolo Sbacchi ha evidenziato che il comma 9-ter dell'art. 19 della L. R. 8/2012 attribuisce alle imprese la possibilità di esercitare il cd. “diritto di prelazione” prima dell'avvio delle procedure ad evidenza pubblica, al prezzo di vendita stimato, entro 60 giorni dalla comunicazione dei commissari liquidatori e che l'impresa che intenda avvalersene dovrà preliminarmente procedere alla *“regolarizzazione del debito per canoni locativi o di concessione o di occupazione”*. Inoltre, ha ritenuto superate le questioni di legittimità circa la previsione contenuta nell'articolo 4 dei contratti di locazione relativamente alla decurtazione dal prezzo di vendita dell'importo corrisposto a titolo di canoni di locazione, poiché *“tale previsione è stata inserita in tutti i contratti di locazione in forza della deliberazione n. 141/1991 del consorzio ASI, cosicché non pare che possa configurarsi una disparità di trattamento tale da “alterare la concorrenza fra operatori economici [...] Dunque, si può ritenere che, nell'attuale fase liquidatoria, l'imputazione dei canoni in conto prezzo sia prevista dalla normativa e non possa più essere soggetta alla valutazione discrezionale dell'Ente”;*
 - all'articolo 4 del contratto di locazione sottoscritto con la società si stabilisce che *“su richiesta della ditta locataria, e dietro autorizzazione del Consorzio, il prezzo di locazione sarà considerato come prezzo di anticipazione nell'eventualità di una successiva cessione definitiva del capannone, anche sotto forma di leasing”;*

CONSORZIO ASI DI CALTANISSETTA 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)

- con nota prot. consort. n. 26/2026 del 22.01.2026, non avendo ricevuto alcuna manifestazione di interesse rispetto al rustico locato da parte dell'Assessorato per le Attività Produttive e da parte dell'Assessorato per l'Economica della Regione Siciliana rispetto al rustico locato e occupato dalla S.c.a.r.a. s.r.l., il Commissario liquidatore avviava il procedimento di cui all'art. 19 comma 9ter l.r. 8/2012 e comunicava alla ditta insediata S.c.a.r.a. s.r.l. di poter esercitare il diritto di prelazione all'acquisto del bene di che trattasi, previa regolarizzazione del debito per canoni di locazione non pagati;
- con nota acquisita al prot. consort. n. 103/2026 del 26.02.2026 la ditta SCARA S.r.l. dichiarava formalmente *“di volere esercitare la prelazione suindicata, anche con riferimento all'art. 4 del contratto, richiedendo l'acquisto diretto del rustico in oggetto al prezzo, stimato dall'IRSAP ai sensi dell'art. 19, comma 9 della L.R. n. 8/2012, di € 173.917,76, oltre IVA, si puntualizza ulteriormente quanto segue”*;
- la ditta, su richiesta di questo Consorzio, trasmetteva, anche tramite il proprio consulente Dott. Campisi, la documentazione atta a comprovare i pagamenti effettuati in conto canoni di locazione e per la definizione della residua morosità;
- il procedimento è stato sospeso, nelle more della sua conclusione, per 120 giorni, con determina commissariale n. 10 del 23.6.2026, per la complessità della situazione contabile che richiedeva, ai fini della ricostruzione dell'esatta debenza residua dei conduttori e della successiva regolarizzazione mediante pagamento, un'attenta istruttoria che tenesse conto anche di tutti i pignoramenti presso tutti i terzi, e non solo della S.c.a.r.a. s.r.l.;
- dall'istruttoria compiuta sulla documentazione trasmessa dalla Ditta al fine di procedere alla individuazione della morosità da regolarizzare prima del trasferimento dell'immobile e allo scomputo dal prezzo di vendita dei canoni di locazione corrisposti, emerge che la ditta ha versato al Consorzio, direttamente o in favore di creditori dello stesso Consorzio che hanno attivato procedure esecutive presso terzi, l'importo complessivo di € 176.286,05 iva inclusa, come di seguito specificato:

CONSORZIO ASI DI CALTANISSETTA 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)

- € 104.488,27 iva inclusa corrisposti a titolo di canoni di locazione direttamente a questo Consorzio come da nota prot. n. 172/2020 di questo Consorzio in liquidazione;
- in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione emessa dal Tribunale di Caltanissetta ad esito del giudizio esecutivo presso terzi portante n. 260/2020 r.g., è stato corrisposto a Siciliacque s.p.a. l'importo di € 17.215,11, per debiti di questo Consorzio;
- in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione emessa dal Tribunale di Caltanissetta ad esito del giudizio esecutivo presso terzi portante n. 228/2018 r.g., è stato corrisposto all'Avv. Alessandro Costa l'importo di € 23.930,75 €, per debiti di questo Consorzio.
- non sono invece scomputabili le spese legali corrisposte dalla S.c.a.r.a. s.r.l. ai creditori del Consorzio per le procedure esecutive direttamente subite in ragione dell'omessa esecuzione delle ordinanze di assegnazione e/o scaturite da giudizi di opposizione alle procedure esecutive e/o da procedure di accertamento dell'obbligo del terzo e/o in ogni caso da iniziative processuali indipendenti dalla posizione debitoria del Consorzio nei confronti dei predetti creditori procedenti;
- conseguentemente, alla data del 29.7.2026 il debito della S.c.a.r.a. s.r.l. per canoni di locazione non corrisposti e da regolarizzare ai sensi dell'art. 19, comma 9 ter, L.R. n. 8/2012 ammontava ad € 30.652,01;

CONSIDERATO CHE:

- ad esito del giudizio esecutivo presso terzi incoato in danno del Consorzio ASI di Caltanissetta in liquidazione dal Sig. Francesco Balletti, portante n. 379/2023 r.g., è stata emessa ordinanza di assegnazione del 25.10.2025, con la quale la S.c.a.r.a. s.r.l. ha avuto ordine di pagamento al predetto creditore procedente, in coda ai pignoramenti in corso, fino all'importo di €

CONSORZIO ASI DI CALTANISSETTA 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)

- 52.517,33; credito che alla data del 24.7.2026 ammontava a € 46.183,41, come da precisazione ricevuta dal legale dello stesso Sig. Balletti;
- il medesimo Sig. Balletti ha iscritto ipoteca a garanzia del proprio credito sul bene di proprietà consortile oggetto della presente determina e in cui è insediata la S.c.a.r.a. s.r.l., e allo stesso dovevano essere rimborsate le relative spese pari a € 1.723,74;
 - l'Avv. Sandro Valenza ha attivato ulteriore procedura esecutiva per crediti nei confronti di questo Consorzio, iscritta innanzi al Tribunale di Caltanissetta al n. 318/2024 R.G., per un importo di € 15.341,46, oltre interessi per € 1.383,04, e così per un complessivo importo di € 16.724,50, in cui la S.c.a.r.a. s.r.l. era terzo pignorato;
 - nel procedimento appena indicato è intervenuta l'Avv. Rossella Pietroforte, quale creditore del Consorzio ASI di Caltanissetta in liquidazione, per un credito totale pari a € 14.974,46;
 - inoltre, l'Avv. Sandro Valenza, rispetto alle fatture emesse per i crediti riscossi in relazione alle procedure esecutive n. 184/2017 r.g. e n. 155/2018 r.g., nelle cui procedure la S.c.a.r.a. s.r.l. era terzo pignorato, a seguito di avviso di accertamento, vantava il diritto a percepire l'IVA, per un importo totale di € 5.851,62;
 - infine, risulta pendente oggi procedura esecutiva presso terzi, in cui la S.c.a.r.a. s.r.l. è terzo pignorato, incardinata dal sig. Verso Francesco, iscritta innanzi al Tribunale di Caltanissetta al n. 657/2025 R.G., per un credito nei confronti di questo Consorzio pari a € 34.235,16.

CONSIDERATO CHE

- con nota prot. n. 412 del 30.7.2026 questo Consorzio comunicava alla S.c.a.r.a. srl che ai fini della regolarizzazione richiesta dall'art. 19 comma 9 ter l.r. 8/2012 e ss.mm.ii., avrebbe dovuto effettuare i seguenti pagamenti in favore dei seguenti creditori del Consorzio, titolari di azioni esecutive e/o di ordinanze di assegnazione, di cui è destinataria la medesima ditta:
 - € 28.327,37 in favore del sig. Francesco Balletti;
 - € 2.228,06 in favore dell'Avv. Sandro Valenza;

CONSORZIO ASI DI CALTANISSETTA 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)

- € 96,58 in favore di questo Consorzio;
- in ragione della predetta nota, la S.c.a.r.a. srl ha provveduto al pagamento dei suddetti importi, trasmettendo prova del pagamento stesso, in favore dei creditori precedenti, che hanno rilasciato quietanza;
- il sig. Balletti ha inoltre prestato consenso ad intervenire all'atto per la cancellazione dell'ipoteca iscritta;
- le somme corrisposte ai creditori in conto canoni di locazione (pari € 71.701,29 iva inclusa), unitamente a quelle già corrisposte a titolo di canoni di locazione direttamente al Consorzio fino a marzo 2015 e poi a titolo di regolarizzazione (pari a € 104.584,85 iva inclusa), per un totale di € 176.286,05 IVA inclusa, ossia € 145.841,17 al netto dell'iva – che alle singole scadenze è stata applicata nella misura dovuta nel corso degli anni – ai sensi dell'art. 4 del contratto, saranno tutte scomputate dall'importo dovuto per l'acquisto dell'immobile e della relativa area di sedime;
- la stima effettuata da IRSAP ai sensi di legge del rustico in questione è pari a € 173.917,76, esente IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. 8ter), del DPR 633/1972.

RITENUTO pertanto che ai sensi dell'art. 4 del contratto di locazione sopra richiamato andranno scomputati dal prezzo di vendita di € 173.917,76 canoni pari a € 145.841,18 e che, pertanto, residua l'importo di € 28.076,59;

RITENUTO, che alla luce di quanto sopra, sussistono le condizioni per la sottoscrizione dell'atto di compravendita ai sensi del dell'art. 19 co. 9-ter della L.R. 8/2012 del rustico industriale in oggetto identificato a favore della ditta insediata S.c.a.r.a. S.r.l.;

RILEVATO che all'atto di vendita andrà corrisposto il complessivo importo di € 28.076,59 a titolo di saldo prezzo di vendita;

RITENUTA la propria competenza in forza dell'art. 19 l.r. 8/2012 e ss.mm.ii. e del D.A. n.15/gab del 21/04/2023;

Tutto ciò premesso e considerato,

CONSORZIO ASI DI CALTANISSETTA 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

- di riconoscere che alla data odierna la S.c.a.r.a. s.r.l. ha corrisposto a titolo di canoni di locazione direttamente al Consorzio l'importo di € 104.584,85 iva inclusa, nonché ai creditori del Consorzio l'importo di € 71.701,29 iva inclusa da imputarsi in conto canoni di locazione, e così per un totale di € 176.286,14 IVA inclusa, ossia € 145.841,17 al netto dell'iva, che alle singole scadenze è stata applicata nella misura dovuta nel corso degli anni;
- di dichiarare l'assenza di debiti della S.c.a.r.a. s.r.l. nei confronti del Consorzio ASI di Caltanissetta in liquidazione;
- di dichiarare la sussistenza dei presupposti per procedere con la vendita del rustico industriale di proprietà consortile denominato "Rustici 2" lotto n. 75, sito nell'agglomerato industriale di Caltanissetta Calderaro, catastalmente identificato al foglio 172, p.lla 743, sub. 6, cat. D1, ai sensi dell'art. 19 comma 9ter L.r. 8/2012 in favore della S.c.a.r.a. s.r.l.;
- di procedere con la vendita del rustico industriale di proprietà consortile denominato "Rustici 2" lotto n. 75, sito nell'agglomerato industriale di Caltanissetta Calderaro, catastalmente identificato al foglio 172, p.lla 743, sub. 6, cat. D1, ai sensi dell'art. 19 comma 9ter L.r. 8/2012 in favore della S.c.a.r.a. s.r.l.;
- di fissare il prezzo di vendita, secondo la stima fornita da IRSAP ai sensi di legge, nella misura di € 173.917,76, esente IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. 8ter), del DPR 633/1972;
- di riconoscere che l'importo di € 176.286,14 pagato a titolo canoni di locazione, e/o in luogo di canoni di locazione, nei termini dell'art. 4 del contratto di locazione venga scomputato dal prezzo di vendita;
- che alla stipula dell'atto di compravendita quale prezzo di vendita residuo la S.c.a.r.a. s.r.l. dovrà versare la somma di € 28.076,59;
- di approvare lo schema di atto di compravendita, allegato alla presente determinazione;
- di dare comunicazione del provvedimento alla Società e al servizio vigilanza del Dipartimento Regionale Attività Produttive e all'Ufficio Speciale per la chiusura delle liquidazioni



CONSORZIO ASI DI CALTANISSETTA 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)

dell'Assessorato Regionale dell'Economia, per il seguito di competenza ai sensi dell'art. 19 l.r. 8/2012 e ss.mm.ii.;

- di pubblicare la presente sulla pagina "amministrazione trasparente" del sito web del Consorzio al link www.asidicaltanissetta.it, trasmettendo la presente a Sicilia Digitale s.p.a. perché provveda in tal senso.

Il Commissario liquidatore

Avv. Michele Cimino

SCHEMA DI CONTRATTO

Repertorio N.

Raccolta N.

CESSIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei il giorno
del mese di

In Caltanissetta e nel mio studio notarile sito in Piazza Europa n.ro 6,
Avanti a me **dott. LAURA CANDURA**, Notaio in Caltanissetta, iscritto al
Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Caltanissetta e Gela,

Sono comparsi i signori:

a) da "una parte":

-CIMINO Avv. Michele nato in Porto Empedocle (AG) il 12 agosto 1968
il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità
di Commissario Liquidatore dei

"CONSORZIO ASI in liquidazione di Caltanissetta "

con sede in Caltanissetta, Via Peralta Zona Industriale Calderaro, partita
IVA: 00189200850, in appresso denominato "Conso-
zio", (cod.fisc.00189200850)

in seguito anche "CONSORZIO ASI"

tale nominato con decreto dell'Assessore delle Attività Produttive della Re-
gione Siciliana del 21.4.2023, giusto art.19 della L.R. 12.1.2012 n.ro 8 (pub-
blicata su G.U.R.S. del 20.1.2012 n.3) e giusta deliberazione n.ro 21 del 9
gennaio 2023 della Giunta Regionale,

b) dall'altra parte":

-FONTI Angelo nato in Caltanissetta il 27 luglio 1951 il quale dichiara di in-
tervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente del Con-
siglio di Amministrazione della società

"SCARA S.R.L."

con sede in Caltanissetta via Artale Alagona n.ro 8, ove è domiciliato per la
carica, capitale sociale euro 30.000,00 interamente versato, (cod.fisc. e Nu-
mero di Iscrizione nel Registro delle Imprese di Caltanissetta
01413640853)

autorizzato a quanto infra giusta delibera del Consiglio di Amministrazione
della società in data

che dichiara ad oggi valida ed efficace.

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ri-
chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano
quanto segue:

-che con scrittura privata del giorno 1 giugno 1994, registrata a Caltanisset-
ta il 20.6.1994 il CONSORZIO PER L'AREA di SVILUPPO INDUSTRIALE
della Provincia di Caltanissetta (oggi **"CONSORZI ASI in liquidazione di
Caltanissetta"**) ha concesso in locazione al signor Ianni Alfonso nato in
Caltanissetta il 24.1.1925, che ha accettato, un lotto industriale n.75, in Cal-
tanissetta oggi via Artale Aragona n.ro 8, con insistente capannone alla da-
ta rustico, oggi composto al piano terra da locali artigianali ed uffici;

-in detto contratto si conveniva espressamente che all'art.4) che, "su richie-
sta della ditta locataria, e dietro autorizzazione del Consorzio, il prezzo di lo-
cazione sarà considerato come prezzo di anticipazione nell'eventualità di

una successiva cessione definitiva del capannone, anche sotto forma di leasing".

Si premette altresì che con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Salvatore Romano già di Caltanissetta del 16 giugno 1995 il detto Ianni' Alfonso procedeva con terzi alla costituzione di un Consorzio denominato IANNI' CONSORZIO ARTIGIANO con sede in Caltanissetta, a Zona Industriale, (cod.fisc.01413640853) che con successivo atto del 30 maggio 2002 ricevuto dal Notaio Giuseppe Pilato già di Caltanissetta si trasformava in SOCIETA' CONSORTILE ARTIGIANA a r.l. e, ancora, con atto per citato Notaio Salvatore Romano del 14 maggio 2013, rep.n.ri 242618/29024, la società veniva trasformata in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione di "SCARA società Artigiana S.r.l." oggi SCARA S.R.L..

SI PREMETTE ANCORA

Ai sensi del novellato art.19 della L.R.8/2012, 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* sono alienati dai liquidatori dei singoli Consorzi ASI e i proventi sono destinati al ripiano delle situazioni debitorie discendenti dalla liquidazione di ogni singolo Consorzio;

-ai sensi della medesima disposizione di legge *Alle imprese insediate nei beni immobili di cui al comma 9, preliminarmente all'avvio delle procedure ad evidenza pubblica, e attribuito il diritto di prelazione, al prezzo di vendita stimato secondo le previsioni di cui al comma 9, degli immobili in cui sono insediate. La prelazione può essere esercitata entro 60 giorni dalla comunicazione dei commissari liquidatori e deve essere preceduta dalla regolarizzazione del debito per canoni locativi o di concessione o di occupazione.*

- con nota prot. consort. n. 26/2026 del 22.01.2026, non avendo ricevuto alcuna manifestazione di interesse da parte dell'Assessorato per le Attività Produttive e da parte dell'Assessorato per l'Economica della Regione Siciliana rispetto al rustico locato e occupato dalla S.c.a.r.a. s.r.l., il Commissario liquidatore avviava il procedimento di cui all'art. 19 comma 9ter l.r. 8/2012 e comunicava alla ditta insediata S.c.a.r.a. s.r.l. di poter esercitare il diritto di prelazione all'acquisto del bene di che trattasi, previa regolarizzazione del debito per canoni di locazione non pagati;

con nota acquisita al prot. consort. n. 103/2026 del 26.02.2026 la ditta SCARA S.r.l. dichiarava formalmente *"di volere esercitare la prelazione suindicata,*

PREMESSO *ancora* in riguardo al prezzo pari al valore valutato dallo IRSAP in euro 173.917,76:

* che la somma di euro 86.990,53 si assume regolarmente corrisposta all'attuale CONSORZIO ASI in liquidazione di Caltanissetta (già Consorzio ASI) a titolo di canoni di locazione su fatture trimestrali emesse da giugno 1994 a febbraio 2015, come risulta dal nota a prot.172 del 5.6.2020 che al presente si allega sotto la lettera "A",

* che a seguito di subiti pignoramenti presso terzi giusta assegnazioni in pagamento ai creditori procedenti del Consorzio ASI (Siciliacque,,Costa Alessandرو,dr.Balletti e Avv.S.Valenza) dell'importo dei canoni di locazione (così disposti dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale di Caltanissetta) la

complessiva somma di euro 30.652,01 risulta stata corrisposta a detti creditori dell' Ente venditore;

- le somme corrisposte ai creditori in conto canoni di locazione (pari € 71.701,29 iva inclusa), unitamente a quelle già corrisposte a titolo di canoni di locazione direttamente al Consorzio fino a marzo 2015 e poi a titolo di regolarizzazione (pari a € 104.584,85 iva inclusa), per un totale di € 176.286,14 IVA inclusa, ossia € 145.841,17 al netto dell'iva – che alle singole scadenze è stata applicata nella misura dovuta nel corso degli anni – ai sensi dell'art. 4 del contratto, devono essere tutte scomputate dall'importo dovuto per l'acquisto dell'immobile e della relativa area di sedime;

* che la SCARA S.R.L. dovrà corrispondere quale prezzo residuo la somma di euro 28.076,59

STANTE CHE LA SUPERIORE PREMESSA E' PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE CON QUANTO SEGUE, tra le parti si conviene e stipula:

Articolo 1

Il **CONSORZI ASI in liquidazione di Caltanissetta** , a mezzo del Commissario Liquidatore, vende e trasferisce alla società **SCARA S.R.L.** con sede in Caltanissetta che a mezzo del costituito rappresentante legale, acquista, la piena proprietà di una porzione di manufatto industriale appresso descritto sito in territorio di Caltanissetta, località Calderaro s.n.c., Zona Industriale, e precisamente:

- **capannone industriale** sito in Comune di **Caltanissetta** in contrada Calderaro s.n.c., oggi **via Artale Alagona n.ro 8, lotto n.75,**

composto da un grande locale a destinazione artigianale e un vano Ufficio al **piano terra** con annessi servizi, spogliatoi e docce , confinante con corte comune, con capannone

riportato al catasto dei Fabbricati di Caltanissetta al foglio **172** particella:

-743 sub 6 contrada Calderaro s.n.c., piano T, zona censuaria 2^a, cat.D/1, rend.cat.euro 2.954,13=

Le parti fanno espresso riferimento alla planimetria depositata in Catasto (data di presentazione 17.10.2000, UTE di Caltanissetta), che raffigura l'immobile in oggetto e che viene da loro esaminata ed approvata.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1bis, della L.27 febbraio 1985 n.ro 52, la parte intestataria, odierna venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria, ai sensi della vigente normativa in materia catastale.

La parte acquirente dichiara di accettare il lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, avendo conoscenza dello stesso e delle relative condizioni, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possano influire sullo stato attuale del manufatto assegnato e da lui posseduto sin dalla data del citato contratto di locazione.

Il **CONSORZI ASI in liquidazione di Palermo, Trapani, Agrigento, Caltanissetta e Gela** dichiara che l'area appresso ceduta è pervenuta in forza dell' **ESPROPRIO** per pubblica utilità derivante da ordinanza sindacale n.ro 580 del 17.1.1991, registrata a Caltanissetta il 4.2.1991 al n.ro 250 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Agenzia del Territorio) di Caltanissetta il 4 marzo 1991 ai n.ri 2712/2309.

Articolo 2

Quanto in contratto viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui esso attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, se legali, pertinenze ed accessioni, tutto incluso e nulla eccettuato, giusta il citato titolo ed il possesso della parte venditrice.

Quest'ultima, a mezzo del procuratore, dichiara e garantisce che quanto in contratto è libero da pesi, oneri, gravami, diritti dei terzi, prelazioni legali, privilegi anche fiscali, trascrizioni ed iscrizioni, comunque pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

-**ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta il **21 marzo 2024 ai n.ri 3462/248** a favore di Balletti Francesco nato in Enna il 7.12.1967 con il montante di euro 70.000,00=(debito di Euro 50.286,33)

formalità da cui l'immobile in contratto risulta escluso giusta consenso a cancellazione rilasciato dal creditore con atto da me Notaio autenticato in data odierna, in corso di registrazione.

Articolo 3

A norma dell'art. 19, comma 9 della L.R.8/2012, *giusta relazione di stima effettuata dalla IRSAP*, il prezzo della vendita è fissato in **euro 173.917,76** (centosettantatremilanovecentodiciassette virgola settantasei);

detta somma =a fini contabili= viene decurtata di euro 145.841,17 comprensiva dei pagamenti effettuati in conseguenza dei pignoramenti verso terzi e per euro 86.990,53 pari ai canoni di locazione, ai sensi dell'art.4) del citato contratto,

la restante somma di euro 28.076,59 viene corrisposta in data odierna con le modalità di cui infra,

La parte venditrice, come sopra comparsa e rappresentata, dichiara di avere integralmente ricevuto, con le modalità di cui infra, la somma di Euro 173.917,76 dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e liberatoria quietanza, rinunciando al diritto all'ipoteca legale.

Le parti, agli effetti di quanto previsto dall'art.35, comma 22, del Decreto legge 4 luglio 2006 n.ro 223 convertito nella L. 4 agosto 2006 n.ro 248 e successive integrazioni, preventivamente ammonite da me Notaio circa la responsabilità penale derivante dalle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n.ro 445, **dichiarano:**

a-che la somma è stata corrisposta mediante i seguenti bonifici bancari ordinati su BCC G.Toniolo e San Michele :

b- di non essersi avvalsi di un mediatore per la conclusione dell'affare.

Proprietà e possesso giuridico si trasferiscono da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Articolo 4

La società acquirente si impegna:

- 1) a utilizzare il lotto acquistato in conformità ai propri scopi imprenditoriali e comunque in conformità al regolamento per gli insediamenti produttivi negli agglomerati industriali gestiti dall'IRSAP, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 16 del 28/12/2020 e ss. mm. e ii.;
- 2) al rispetto totale ed assoluto di tutte le disposizioni di

legge, di regolamenti, di circolari e comunque delle normative specifiche di settore vigenti;

3) a provvedere alle opere di smaltimento delle acque bianche e nere nelle reti fognanti consortili, loro trattamento depurativo preliminare a norma di legge, se occorrente e prescritto;

4) a riconoscere espressamente all'IRSAP o altro soggetto che dovesse subentrare il diritto di procedere in qualsiasi momento agli opportuni controlli, ispezioni e verifiche, ciò al fine di verificare il rispetto delle condizioni per la fruizione del lotto.

Articolo 5

La parte venditrice, preventivamente ammonita da me Notaio circa la responsabilità penale derivante dalle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n.ro 445 nonché delle altre norme di legge in materia, **dichiara:**

-con riferimento alla vigente normativa urbanistica, che la costruzione dell'immobile oggi in contratto (Rustici 2) è stata eseguita ai sensi della Legge Regione Siciliana 31.3.1972 n.ro 19 giusta accertamento sindacale della conformità al progetto del 9 maggio 1986 e che, sul verbale di ispezione del 27.6.1995 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta attestante la conformità al progetto, il citato Comune in data 15.12.1995 ha rilasciato il certificato di agibilità.

Articolo 6

In conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D. L.63/2013, di attuazione della direttiva 2010/31/UE, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio comprensiva dell'**Attestato di Prestazione Energetica** (cod.id.20251015-085004-22626) relativo all'unità in contratto che si allega, *a norma dell'art. 6, comma 3 bis del citato Decreto Legislativo*, al presente atto sotto la lettera "B" rilasciato in data 8.4.2026 dal geom. Michele G. Cortese iscritto al Collegio dei periti edili della Provincia di Caltanissetta al n.1225 ed all'Elenco dei Certificatori energetici Regione Sicilia al n.3349.

La parte acquirente, dichiara, altresì, di essere edotta che l'Attestato ha una validità temporale massima di dieci anni dal rilascio e deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La Parte venditrice dichiara che l'Attestato di Prestazione Energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica.

Articolo 7

Il presente atto ricade in ambito IVA. Trattandosi di bene strumentale la cui costruzione è ultimata da oltre 5 anni,, che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la superio-

re assegnazione è esente da IVA ai sensi dell'art 10 comma 8 ter del D.P.R. 26.10.1972 n.ro 633, come modificato dall'art.9 del D.L. 22.6.2012 n.ro 83 convertito con modificazioni nella L.7.8.2012 n.ro 134, e ad esso si applicano le imposte di registro in misura fissa, ipotecaria al 3% e catastale all'1%.

Imposte, spese e conseguenziali si convengono a carico della parte acquirente.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che, trovandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e qui di seguito con me, Notaio lo sottoscrivono alle ore e minuti

Scritto con strumenti elettronici da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, consta di tre fogli di cui occupa undici pagine e fin qui della dodicesima.