REGIONE SICILIANA

CONSORZIO ASI DI AGRIGENTO 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. 10 del 04.05.2026

Oggetto: Vendita ai sensi dell'art. 19, co. 9-ter L.R. 8/2012, alla ditta titolare di diritto di superficie ISEDA SRL del lotto di terreno di proprietà consortile denominato 46/A, esteso 2.953 mq., sito nell'agglomerato industriale di Aragona/Favara, catastalmente identificato al foglio 87, p.lle 564 e 583 Comune censorio di Aragona. Transazione e conseguente vendita, in favore della ditta assegnataria e confinante ISEDA SRL, del lotto n. 46/B, esteso 2.751 mq., sito nell'agglomerato industriale di Aragona/Favara, catastalmente identificato al foglio 87, p.lle 488 e 582 del Comune di Aragona, di proprietà consortile.

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 Agrigento 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 riferimento al lotto denominato 46/A, con atto ai Rogiti del Notaio Fanara del 07.11.2007 (Rep. 29238 Racc. 10860) la ISEDA SRL, giusto Regolamento approvato con

delibera del C.D. n. 18 del 6/8/2007, stipulava contratto di costituzione del diritto di superficie sul lotto, oggetto della presente;

- in riferimento al lotto denominato 46/B, con delibera del Comitato Direttivo n. 6 del 27/02/2010 questo Consorzio approvava "*ai sensi dell'art. 23 della l.r. 1/84 e dell'art. 6 del regolamento di assegnazione lotti, approvato con delibera del comitato direttivo n. 18 del 06/08/07, per il periodo ottobre 2006 - febbraio 2010, la graduatoria delle ditte richiedenti l'assegnazione definitiva di un lotto industriale nell'agglomerato di Aragona - Favara, istruite positivamente da parte dell'ufficio competente, come riportata nell'allegato "A" alla presente proposta*" in cui risultava inserita la ISEDA S.R.L. per assegnazione definitiva, del lotto denominato 46/B, per ampliamento al fine di ivi compiere costruzione di minilavacassonetti per la superficie di mq. 3.000;

- la L.R. 12 maggio 2025, n. 20, ha introdotto diverse e significative modifiche nelle procedure di vendita previste dalla legge regionale n. 8/2012, in vigore dal 16 maggio 2025, prevedendo in particolare all'art. 19, comma 9-ter, che "*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 essere preceduta dalla regolarizzazione del debito per canoni locativi o di concessione o di occupazione*";

- con Determina Commissariale n. 14 del 06.08.2025 è stato conferito incarico all'Avv. Paolo Sbacchi al fine di individuare le più corrette modalità di definizione dei procedimenti di vendita dei beni immobili di proprietà del Consorzio ASI in liquidazione di Agrigento *"oggetto di determine di assegnazione e/o contratti di diritto di superficie o comunque denominati";*

- con nota acquisita al prot. consort. n. 469/2025 del 02.10.2025 il predetto Avvocato incaricato relazionava in merito alle procedure di trasferimento dei beni immobili di proprietà ASI. In particolare, l'Avv. Paolo Sbacchi ha analizzato la fattispecie delle imprese che hanno stipulato i contratti di costituzione del diritto di superficie in forza di atto notarile, tra cui la ISEDA SRL in riferimento al lotto denominato 46/A, rilevando che: "*il possesso del lotto è stato trasferito nell'ambito della concessione del diritto di superficie**, le imprese concessionarie possono essere considerate quali "imprese insediate nei beni immobili" cui è attribuito il "diritto di prelazione"** introdotto dal comma 9-ter dell'art. 19 della L. R. 8/2012, da esercitare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione del Commissario Liquidatore*";

- in riferimento al lotto denominato 46/A, si rileva che l'applicabilità del diritto di prelazione introdotto dall'art. 19, comma 9-ter in favore di imprese titolari del diritto di superficie, è stata altresì confermata dal T.A.R. Sicilia, Sezione Prima, con ordinanza cautelare n. 15/2026 pubblicata il 14.01.2026 con cui ha respinto l'istanza cautelare presentata da altra impresa titolare del diritto di superficie di un lotto presso il Consorzio ASI di Agrigento, precisando in parte motiva che la concessione del diritto di superficie è strumentale alla realizzazione di un'iniziativa imprenditoriale specifica e che sulla scorta della normativa regionale di settore "*la ricorrente può, allo stato, considerarsi una "impresa insediata";*

- con nota acquisita al prot. consort. n. 469/2025 del 02.10.2025 il predetto Avvocato incaricato relazionava in merito alle procedure di trasferimento dei beni immobili di proprietà ASI. In particolare, l'Avv. Paolo Sbacchi analizzava i provvedimenti di assegnazione compiuti dal Consorzio rilevando che: *"per le altre imprese aggiudicatarie può essere perseguita la vendita in via transattiva (all'attuale prezzo di vendita), soluzione già adottata in precedenza del Commissario Liquidatore, che consente un legittimo contemperamento degli interessi contrapposti, tenendo altresì conto che la maggior parte di esse hanno chiesto l'assegnazione dei lotti limitrofi (come si evince*

dall'ultima colonna della tabella sopra riportata) e pertanto potrebbero in ogni caso esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto a seguito dell'assegnazione, cosicché anche nel rispetto del "principio del risultato", si ritiene di poter legittimamente addivenire alla vendita diretta in via transattiva, piuttosto che dover attendere i tempi e sostenere i costi dell'esperimento di vendita per poi consentire l'esercizio del diritto di prelazione in esito all'aggiudicazione (ammesso che si consegua) all'impresa che ha già manifestato interesse all'acquisto. In altri termini, la normativa che attribuisce all'impresa la prelazione per l'acquisto del terreno limitrofo, sulla scorta di un concreto interesse produttivo, legittima ulteriormente la vendita in via transattiva in favore della stessa impresa, laddove già aggiudicataria, in alternativa alla procedura ad evidenza pubblica";

- esaminata la superiore relazione, con Determina Commissariale n. 1 del 04.02.2026 e ritenuta la necessità di procedere, anche in via transattiva, alla cessione delle porzioni di lotti industriali già oggetto di assegnazione, è stato conferito incarico all'Avv. Paolo Sbacchi "*per lo svolgimento dell'attività stragiudiziale concernente la definizione della procedura di trasferimento dei beni immobili di proprietà del Consorzio ASI in liquidazione di Agrigento già assegnati*";

- ed ancora, con nota del 19.03.2026 il legale incaricato rispetto alle imprese assegnatarie, di un lotto confinante in estensione di lotti già acquistati dal Consorzio ASI e non insediate - come ISEDA SRL -, ha rilevato che*: "ai sensi del comma 9- quinquies dell'art. 19, possono esercitare un vero e proprio diritto di prelazione nell'ambito della procedura a evidenza pubblica, entro 60 giorni dalla comunicazione del commissario liquidatore dell'aggiudicazione del bene*" ma "*non hanno maturato alcun "diritto" all'acquisto del lotto*" pur avendo seguito "*un iter sostanzialmente legittimo in quanto previsto da una norma rimasta vigente, nel rispetto del bando e del regolamento di assegnazione, al fine di insediarsi con le loro attività produttive nelle aree del consorzio rimaste libere, restando invano in attesa di poter perfezionare il trasferimento*", giungendo alla

conclusione che, dovendo contemperare interessi contrapposti "*si ritiene che la cessione possa essere definita in via transattiva all'attuale prezzo di vendita, (soluzione già adottata in precedenza del Commissario Liquidatore con determina n. 8 dell'11/11/2024) per due ordini di ragioni: a) per un canto, si dovrà tener conto dell'incolpevole affidamento maturato negli anni dalle imprese destinatarie delle determine (...) Si ritiene che la soluzione transattiva sia preferibile anche per evitare l'insorgere del potenziale contezioso con le stesse imprese che verosimilmente hanno già investito risorse nella fase progettuale per la realizzazione delle strutture produttive. b) occorre inoltre tener conto che le imprese assegnatarie dei lotti limitrofi potrebbero in ogni caso esercitare il diritto di prelazione ai sensi del comma 9- quinquies dell'art. 19, all'esito della procedura a evidenza pubblica*";

- nelle more, con nota prot. consort. n. 17/2026 del 12.01.2026 lo scrivente Commissario liquidatore comunicava alla ditta ISEDA SRL di poter esercitare il diritto di prelazione all'acquisto del bene, denominato lotto n. 46/A ai sensi dell'art., 19 co. 9-ter della L.R. 8/2012, nonché di potersi procedere con il trasferimento in via transattiva del lotto n. 46/B;

- in riferimento al lotto denominato 46/B, successivamente, entrava in vigore il comma 9-quinquies dell'art. 19 della legge regionale n. 8/2012 che, tra l'altro, dispone "*Nelle procedure ad evidenza pubblica di cui al presente articolo, alle imprese regolarmente insediate è attribuito il diritto di prelazione su immobili confinanti, che può essere esercitato entro 60 giorni dalla comunicazione del commissario liquidatore dell'aggiudicazione del bene*";

- con nota acquisita al prot. consort. n. 86/2026 del 04.02.2026 la ditta ISEDA SRL dichiarava *"di esercitare formalmente il diritto di prelazione per l'acquisto dei seguenti lotti di terreno siti nell'agglomerato industriale di Aragona/Favara:* ***Lotto 46/A:*** *identificato al foglio 87, p.lle 564 e 583, esteso 2953 mq, al prezzo di € 30.415,90 oltre*

IVA; ***Lotto 46/B:*** *identificato al foglio 87, p.lle 488 e 582, esteso 2751 mq, al prezzo di € 28.335,30 oltre IVA"*;

RILEVATO che, non occupando la ditta ISEDA SRL i beni di che trattasi, questa non debba corrispondere alcuna indennità di occupazione;

RITENUTO che, alla luce di quanto sopra, la ditta ISEDA SRL vanti un diritto di prelazione all'acquisto del terreno industriale denominato n. 46/A, ai sensi del co. 9-ter dell'art. 19 della L.R. 8/2012, in quanto titolare del diritto di superficie, giusto atto ai Rogiti del Notaio Fanara del 07.11.2007 (Rep. 29238 Racc. 10860), e che dunque sussistono le condizioni per la sottoscrizione dell'atto di compravendita;

RITENUTO, che alla luce di quanto sopra, sussistono le condizioni per la sottoscrizione in via transattiva dell'atto di compravendita del lotto di terreno denominato n. 46/B a favore della ditta ISEDA S.R.L., già alla stessa assegnato con delibera del Comitato Direttivo n. 6 del 27/02/2010;

PRESO ATTO della relazione di stima dei terreni industriali di proprietà di questo Consorzio, compiuta da IRSAP ai sensi dell'art. 19 comma 9 della L.R. n. 8/2012, di € 10,30 al mq.;

RITENUTO opportuno, per quanto in premessa, procedere alla vendita dei lotti suddetti, al complessivo importo di € 58.751,20 oltre IVA (di cui: € 30.415,90 oltre IVA per il lotto denominato 46/A e di € 28.335,30 oltre IVA per il lotto denominato 46/B), con contestuale rinuncia da parte della ISEDA S.R.L. a qualsiasi pretesa risarcitoria e/o economica a qualsivoglia titolo nei confronti del Consorzio ASI di Agrigento in liquidazione, approvando l'allegato atto di vendita e transattivo;

RITENUTO ulteriormente stabilire che l'atto di transazione e trasferimento di immobile contenga le previsioni di cui alla L.R. 1/1984 e ss.mm.ii., ove applicabile, nonché delle relative disposizioni di cui alla L.R. 8/2012 e ss.mm.ii.;

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,

DETERMINA

- di procedere alla stipula dell'Atto di compravendita del terreno industriale di proprietà consortile sito nell'agglomerato industriale di Aragona/Favara, catastalmente identificato al foglio 87, p.lle 564 e 583 del Comune di Aragona, denominato 46/A ed esteso 2.953 mq., a favore della ditta ISEDA SRL ai sensi dell'art 19 co. 9-ter della L.R. 8/2012, al prezzo stimato da IRSAP per complessivi € 30.415,90 oltre IVA nonché del terreno industriale di proprietà consortile sito nell'agglomerato industriale di Aragona/Favara, catastalmente identificato al foglio 87, p.lle 488 e 582 del Comune di Aragona, denominato 46/B ed esteso 2.751 mq., a favore della ditta ISEDA SRL in via transattiva , al prezzo stimato da IRSAP per complessivi € 28.335,30 oltre IVA a fronte della rinuncia da parte ISEDA S.R.L. a qualsiasi pretesa risarcitoria e/o economica a qualsivoglia titolo nei confronti del Consorzio ASI di Agrigento in liquidazione;
- stabilire che il predetto atto di trasferimento dei suddetti beni immobili contenga le previsioni di cui alla l.r. 1/1984 e ss.mm.ii., ove applicabile, nonché delle relative disposizioni di cui alla l.r. 8/2012 e ss.mm.ii.;
- di approvare lo schema di Atto di compravendita, allegato alla presente determinazione;
- di dare comunicazione del provvedimento alla Società e trasmetterlo al servizio vigilanza del Dipartimento Regionale Attività Produttive e all'Ufficio Speciale per la chiusura delle liquidazioni dell'Assessorato Regionale dell'Economia, per il seguito di competenza ai sensi dell'art. 19 l.r. 8/2012 e ss.mm.ii. .

Il Commissario liquidatore

Avv. Michele Cimino

Firmato digitalmente da

MICHELE CIMINO

CN = MICHELE CIMINO
C = IT