



E.R.S.U. Catania  
Via Etnea, 570 – 95128 Catania  
Tel. 095/7517921 fax 095/7517944

*Il Presidente*

**Alla Corte dei Conti  
Sezione regionale del Controllo  
per la Regione Sicilia**  
Via Notarbartolo n. 8  
90141 Palermo  
Pec: [sicilia.controllo@corteconticert.it](mailto:sicilia.controllo@corteconticert.it)

**OGGETTO:** Vertenza SAR Costruzioni s.r.l. ex Hotel Costa

Per opportuna conoscenza, in allegato alla presente si trasmette la richiesta di parere inviata all'Avvocatura distrettuale dello Stato di Catania in merito alla vertenza Sar Costruzioni s.r.l. ex Hotel Costa.

Distinti Saluti

Catania, 09/02/2015

**Il Presidente  
(Prof. Alessandro Cappellani)**



E.R.S.U. Catania  
Via Etnea, 570 - 95128 Catania  
Tel. 095/7517921 fax 095/7517944

## *Il Presidente*

**All'Avvocatura Distrettuale dello Stato  
Via Vecchia Ognina 149  
Catania**

**c. a. avv. Raffaella Barone**

**OGGETTO:** Vertenza SAR Costruzioni s.r.l. ex Hotel Costa

Su richiesta dell'ERSU codesta Avvocatura Distrettuale ha trasmesso il parere che si allega, parere che questa Amministrazione ha comunicato alla controparte con l'introduzione della clausola relativa all'anticipazione della somma di € 820.000,00 a valere sui futuri canoni di locazione e da compensarsi con i canoni relativi al 1° trimestre dei primi quattro anni, restituzione garantita da fideiussione bancaria a firma richiesta.

Al momento di firmare la transazione, nel testo a suo tempo trasmesso a codesta Avvocatura distrettuale, la SAR Costruzioni s.r.l. ha richiesto una ulteriore modifica con l'inserimento di una clausola risolutiva espressa.

Il contenuto di detta clausola dovrebbe prevedere la risoluzione di diritto della transazione qualora nel corso del contratto di locazione dovesse intervenire una legge che consenta all'ERSU una facoltà di recesso o di riduzione del canone concordato ovvero dovesse verificarsi un inadempimento dell'ERSU nel pagamento dei canoni.

Si ricorda che il testo concordato con la SAR Costruzioni s.r.l. e trasmesso a codesta spett.le Avvocatura all'art.6 conteneva la seguente clausola:

“art. 6 Conseguentemente, con l'esecuzione delle obbligazioni rispettivamente assunte dalle parti, tutto il contenzioso, giudiziario e non, di cui in premessa si intenderà definitivamente chiuso, non residuando alcuna reciproca pretesa in relazione al contratto di locazione 7.12.2004 e ai precedenti accordi sottoscritti ed alle loro esecuzioni e restando ogni rapporto tra le parti regolato dal nuovo contratto di locazione allegato alla presente

transazione.”

Poiché l'ERSU ritiene che l'inserimento di tale clausola modifica sostanzialmente quanto a suo tempo concordato, e sottoposto al parere di codesta Avvocatura, e pone dei seri dubbi di legittimità, si richiede un parere urgente sulla legittimità di detta clausola risolutiva espressa e sulla sua coerenza con la volontà di chiudere definitivamente un lungo contenzioso che altrimenti potrebbe essere riaperto in qualsiasi momento dalla SAR Costruzioni s.r.l., così vanificando lo scopo della transazione stessa.

In attesa di riscontro si inviano distinti saluti.

Catania, 04/02/2015

**Il Presidente**  
**(Prof. Alessandro Cappellani)**



Si allegano:

- 1) Comunicazione dell'avv. D'Alessandro del 22 dicembre 2014
- 2) Comunicazione dell'avv. D'Alessandro del 20 gennaio 2015
- 3) Comunicazione dell'avv. D'Alessandro del 26 gennaio 2015
- 4) Parere Avvocatura Distrettuale dello Stato

## Prof. Antonino Mirone

---

**Da:** Nicolo' D'Alessandro <dalexnic55@gmail.com>  
**Inviato:** lunedì 22 dicembre 2014 18:38  
**A:** Prof. Antonino Mirone  
**Allegati:** legge regionale sicilia -riduzione costi affitti.pdf

Chiarissimo Professore,

come concordato, Le trasmetto il testo dell'art. 27 della Legge Regionale n. 9/2013, che, seppure (di pressoché certa incostituzionalità) e non applicabile al futuro contratto di locazione, è pur tuttavia indicativo di un orientamento legislativo di estremo privilegio per gli enti pubblici e delle legittime preoccupazioni del sig. Massimino riguardo la non remota ipotesi di futuri interventi legislativi disciplinanti il recesso *ad nutum* del conduttore e/o la riduzione ex lege dei corrispettivi delle locazioni.

A tal riguardo, Le ribadisco la volontà del sig. Massimino di voler transigere la lite alle seguenti **essenziali condizioni:**

- ricezione della somma di € 1.252,00 e della ulteriore somma di € 830.000,00 (a titolo di anticipazione), che verranno investite per l'esecuzione dei lavori richiesti dall'Ente e di già approvati dall'Ufficio del Genio Civile;

- ricezione integrale delle somme previste in seno al già predisposto e concordato contratto di locazione, per tutta la durata del medesimo contratto.

Colgo l'occasione per rinnovarle ancora auguri di buone festività  
Nicola D'Alessandro

## Prof. Antonino Mirone

---

**Da:** Nicolo' D'Alessandro <dalexnic55@gmail.com>  
**Inviato:** martedì 20 gennaio 2015 19:41  
**A:** Prof. Antonino Mirone  
**Oggetto:** SAR ERSU

Chiarissimo Professore,

All'esito della riunione con il sig. Massimino, Le comunico che il mio Assistito n.q. di legale rapp. p.t., di SAR Costruzioni s.r.l., non intende sottoscrivere la transazione, ove, ivi, non sia prevista la clausola risolutiva espressa.

Ciò, in quanto, sin dall'inizio delle trattative, il mio Assistito ha sempre chiaramente manifestato l'intendimento di voler transigere la lite alle seguenti **essenziali condizioni**:

- a) ricezione della somma di € 1.252,00 e della ulteriore somma di € 830.000,00 (a titolo di anticipazione), al **solo** fine di procedere all'esecuzione dei lavori richiesti dall'Ente e di già approvati dall'Ufficio del Genio Civile;
- b) ricezione integrale delle somme previste in seno al già predisposto e concordato contratto di locazione per tutta la durata del medesimo contratto.

Il mio Assistito ritiene, difatti, che, in assenza di garanzie certe riguardo al verificarsi della condizione sub b), l'effettuazione dei lavori richiesti dall'Ente possa costituire per la società un investimento antieconomico e sin troppo aleatorio.

**Da qui l'esigenza, mai celata, di convenire un collegamento funzionale e inscindibile tra il contratto di transazione ed il contratto di locazione.**

Immutata, pertanto, la volontà del mio Assistito di voler transigere la lite alle condizioni sopra menzionate nell'interesse di Sar Costruzioni srl, formulo altresì le seguenti ulteriori proposte transattive:

1. sottoscrizione del contratto di transazione privo della clausola risolutiva espressa, ma con previsione dell'obbligo, in capo all'Ente, di corrispondere, in favore della società, la complessiva somma di € 2.000.000,00, a titolo di risarcimento del danno.
2. risoluzione consensuale anticipata del contratto tutt'ora vigente inter partes, a fronte del versamento ad opera dell'Ente di complessivi € 3.000.000,00 in favore di SAR Costruzioni srl.

Cordiali saluti

Nicola D'Alessandro

## **Prof. Antonino Mirone**

---

**Da:** dalexnic55@gmail.com  
**Inviato:** lunedì 26 gennaio 2015 12:12  
**A:** Prof. Antonino Mirone  
**Oggetto:** Re: Transazione ERSU/SAR Costruzioni

Chiarissimo Professore,

Le trasmetto nuovamente quanto scritto nella prima parte della nota del 20/01 u.s.:

*"All'esito della riunione con il sig. Massimino, Le comunico che il mio Assistito n.q. di legale rapp. p.t., di SAR Costruzioni s.r.l., non intende sottoscrivere la transazione, ove, ivi, non sia prevista la clausola risolutiva espressa.*

*Ciò, in quanto, sin dall'inizio delle trattative, il mio Assistito ha sempre chiaramente manifestato l'intendimento di voler transigere la lite alle seguenti essenziali condizioni:*

- a) ricezione della somma di € 1.252,00 e della ulteriore somma di € 830.000,00 (a titolo di anticipazione), al solo fine di procedere all'esecuzione dei lavori richiesti dall'Ente e di già approvati dall'Ufficio del Genio Civile;*
- b) ricezione integrale delle somme previste in seno al già predisposto e concordato contratto di locazione per tutta la durata del medesimo contratto.*

*Il mio Assistito ritiene, difatti, che, in assenza di garanzie certe riguardo al verificarsi della condizione sub b), l'effettuazione dei lavori richiesti dall'Ente possa costituire per la società un investimento antieconomico e sin troppo aleatorio.*

*Da qui l'esigenza, mai celata, di convenire un collegamento funzionale e inscindibile tra il contratto di transazione ed il contratto di locazione.*

*Immutata, pertanto, la volontà del mio Assistito di voler transigere la lite alle condizioni sopra menzionate".*

Per ulteriori ipotesi transattive, con o senza contratto di locazione, dopo due anni di trattative e cinque di contenzioso, il mio cliente che, stante la Sua reiterata manifestata disponibilità, siate l'ERSU a formularle.

Distinti saluti

**From:** Prof. Antonino Mirone  
**Sent:** Wednesday, January 21, 2015 9:34 AM  
**To:** dalexnic55@gmail.com  
**Subject:** Transazione ERSU/SAR Costruzioni

Egregio avvocato D'Alessandro,  
al fine di poter riferire compiutamente all'ERSU la proposta della SAR Costruzioni da Lei trasmessami in data 20 gennaio 2015, Le chiedo di precisarmi se quanto previsto al punto b) (con previsione, in caso di non adempimento, della risoluzione della transazione) e in alternativa al punto 1, si riferisce a quanto da Lei anticipatomi verbalmente e cioè al caso in cui durante la locazione dovesse intervenire un provvedimento legislativo che consenta all'ERSU di recedere dal contratto ovvero di ridurre il canone di locazione.  
In attesa di urgente riscontro Le invio cordiali saluti.  
Prof. avv. Antonino Mirone



CATANIA

19

Avvocatura Distrettuale dello Stato

Risposta amata

REGISTRI

Partenza N°

Cons. N° 3450/2014  
Avv. Barone

Posiz.

del 23.9.2014

Div. I. N° 2/S.

Allegati N°

OGGETTO: Transazione ERSU/SAR Costruzioni S.r.l. -  
Immobile ex Hotel Costa - Richiesta Parere.

*Ugentissimo*

27/10/2014-61791 P  
Catania  
POSTA CERTIFICATA

PEC - [ersucatania@pec.it](mailto:ersucatania@pec.it)

E.R.S.U.

Direzione

Via Etnea n.570

95128 - CATANIA

Con la nota che si riscontra codesta Amm.ne espone di avere stipulato, in data 7.12.2004, contratto di locazione relativo all'ex Hotel Costa con la Grand Hotel Costa S.p.a (oggi SAR Costruzioni S.R.L.). Che già nel dicembre 2009 codesta ERSU aveva disposto lo sgombero dell'immobile dagli studenti, in considerazione dei numerosi inadempimenti relativi alle condizioni di agibilità dello stesso, peraltro già accertati sin dall'ottobre 2008 dal NAS Carabinieri.

A partire dal gennaio 2010 codesta Amm.ne aveva altresì sospeso il pagamento del canone. In relazione ai canoni scaduti la SAR Costruzioni notificava un decreto ingiuntivo, poi opposto, ed affettuava ben tre pignoramenti, anche questi sospesi.

I pignoramenti avevano comportato, tra l'altro, il blocco di circa due milioni di Euro. A seguito del contenzioso pendente, inoltre, restavano non disponibili circa 300 posti letto per studenti. L'edificio, in parola, inoltre, presentava una situazione di grave rischio sismico.

L'importo dell'atto non può essere inferiore a quello del valore dell'immobile e deve essere versato in contanti o in forma di assegno bancario o postale.

Erano intercorsi successivamente dei contatti tra le parti, volti a verificare la possibilità di addivenire ad un accordo, ed era stato poi formulato un atto di transazione.

Ulteriori difficoltà nell'acquisizione, da parte della SAR, dei finanziamenti necessari ad eseguire i lavori di adeguamento sismico, avevano comportato una modifica delle condizioni proposte.

In buona sostanza l'accordo prevederebbe:

- Rinuncia a tutte le azioni giudiziarie;
- Stipula di un nuovo contratto di locazione condizionato all'ottenimento del nulla osta conseguente al miglioramento sismico e all'effettuazione dei lavori indicati dal Genio Civile;
- Versamento alla SAR Costruzioni della somma di € 1.252.000,00 a chiusura di tutte le pretese per canoni scaduti e a scadere;
- Sblocco delle somme pignorate.

Successivamente la SAR richiedeva a codesta ERSU, al fine di completare i lavori di cui si è detto, il versamento della ulteriore somma di € 830.000,00, quale mera anticipazione sui canoni futuri, da compensarsi, durante i primi quattro anni di locazione, con la prima rata trimestrale di ogni anno. Il rimborso di tali somme sarebbe stato altresì garantito da una fideiussione bancaria a prima richiesta.

Tanto premesso codesta ERSU chiede un parere sugli accordi come sopra stipulati e sulla legittimità della anticipazione del pagamento del canone di un anno.

In relazione alla superiore richiesta si precisa: Ogni valutazione in ordine all'opportunità e/o alla necessità di ottenere la disponibilità dell'immobile in parola si lascia a codesta ERSU, posto che si tratta di decisioni di tipo organizzativo, come tali spettanti all'Amm.ne.

Appare tuttavia evidente, da quanto sin qui praticato, che codesta Amm.ne ritenga necessario l'utilizzo dell'immobile in parola.

Tanto precisato, deve ritenersi auspicabile la transazione, posto che la stessa consentirebbe di

chiudere un ampio contenzioso, il cui esito è sicuramente incerto.

Consentirebbe altresì di sbloccare le somme pignorate cui si è fatto riferimento sopra.

Questa Avvocatura condivide sul punto le valutazioni contenute nel parere del 25.9.2013, reso dal Prof. Mirone su richiesta di codesta Amm.ne.

Va naturalmente ribadito in questa sede, e con chiarezza riportato nella transazione, che la stessa dovrà ricomprendere tutti i canoni scaduti e quelli a scadere fino all'inizio della nuova locazione.

Si dovrà inoltre chiarire, anche nel contratto di locazione, che la locazione decorrerà solo dalla data di consegna dell'immobile.

La consegna potrà avvenire solo quando saranno conclusi i lavori previsti e l'immobile sarà stato dotato di mobili aventi le caratteristiche concordate. Inoltre dovranno essere acquisiti, prima della consegna, Nulla Osta del Genio Civile in ordine all'adeguamento sismico dell'edificio, certificazione antincendio e certificazione di agibilità (anche relativa alle condizioni igienico-sanitarie).

Dovrà altresì essere pattuito, ed espressamente indicato nell'atto di transazione, un termine entro il quale tutti i lavori di adeguamento dell'immobile dovranno essere eseguiti.

Dovrà inoltre essere chiarito che, in caso di mancata ultimazione dei lavori nel termine pattuito, codesta ERSU avrà il diritto di richiedere e ottenere l'immediata restituzione delle somme a tal fine anticipate e/o di azionare la fideiussione bancaria.

Codesta ERSU chiede altresì un parere sulla legittimità dell'anticipazione del pagamento del canone di un anno.

Ritiene questa Avvocatura che tale richiesta sia ricollegabile al divieto di cui all'art. 2 ter del D.L. 236/1974, secondo cui sono nulle tutte le clausole contrattuali che prevedono l'obbligo di corresponsione anticipata del canone locativo per periodi superiori a tre mesi.

Va sul punto osservato che la giurisprudenza costante della Cassazione ha affermato che detta nullità è espressamente comminata solo con riferimento alle clausole contenute nel contratto di locazione.

Diversa è invece la valutazione della stessa se contenuta in un accordo transattivo.

Ed invero, dottrina e giurisprudenza hanno chiarito che risulta sempre ammissibile la rinuncia dei propri diritti da parte del conduttore quando la stessa sia inserita in un accordo transattivo.

Ciò in quanto detti accordi sono volti a regolare gli effetti di fatti già verificatisi nel corso del rapporto e incidono su situazioni giuridiche patrimoniali già sorte e disponibili.

Si vedano ex multis, nel senso indicato, Cassazione 9971/2008, 675/2005, 537/2002, 12154/1992.

La clausola di cui discutiamo, pertanto, in quanto inserita nell'atto di transazione, deve ritenersi pienamente legittima.

Codesta Amm.ne, peraltro, sarà pienamente garantita dalla prevista fidejussione bancaria a prima richiesta.

25/10  
Raffaella Barone  
AVVOCATURA DELLO STATO

L'AVVOCATO DISTRETTUALE REGGENTE  
Avv. Giuseppe Di Gesu

*Di Gesu*

**ERSU Catania**  
Via Etnea, 570 - 95128 Catania  
PEC:ersucatania@pec.it;

**Ricevuta Protocollo Documento**

Si attesta che presso il protocollo generale è stato presentato il seguente documento:

N° Protocollo: 6449  
Data/ora : 28/10/2014 - 09:50  
Mittente: Avvocatura dello Stato - Catania  
Oggetto : PEC\_cs3450-2014-ba-trasmissione parere

L'impiegato