



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

Il Presidente

Racc.ta AR

e p. c.

Spett.le SAR Costruzioni s.r.l.
Via G. Parini, 41
95037 - San Giovanni La Punta (CT)

Egr. sig.
avv. Nicolò D'Alessandro
dalexnic55@gmail.com

Oggetto: Vertenza SAR Costruzioni ex Hotel Costa - transazione

Con deliberazione del 30.09.2013 il Consiglio di Amministrazione dell'ERSU, a seguito di numerosi incontri tra i legali delle parti e i pareri dei propri legali, ha deciso di aderire alla proposta transattiva delle liti in corso, come comunicato con lettera del 24 ottobre 2013 dal prof. Antonino Mirone all'avvocato D'Alessandro, alle seguenti condizioni:

"1. Rinunzia da ambedue le parti a tutte le azioni giudiziarie in essere e ai diritti da esse nascenti, incluse le varie disposizioni sulle spese di lite.

2. Stipula di un nuovo contratto di locazione della durata di anni 6+6 condizionato all'ottenimento del nulla osta, relativo al progetto di miglioramento sismico ed all'effettuazione dei relativi lavori, così come approvati dal N.O. del Genio Civile. L'immobile dovrà essere dotato di nuove attrezzature e arredamento ignifugo ed ottenere il certificato antincendio. Il canone riconosciuto è di € 830.000,00 + IVA, con aggiornamento ISTAT. Qualora con detto aggiornamento al termine del sesto anno fosse inferiore a € 900.000,00, dal settimo anno verrà fissato in € 900.000,00.

3. Versamento alla SAR Costruzioni s.r.l. della somma di € 1.252.656,20 + IVA (euro unmilione duecentocinquantaquattremilaseicentocinquantesi/20) a chiusura transattiva e aleatoria di tutte le pretese della SAR Costruzioni s.r.l., per canoni scaduti, interessi e quant'altro fino alla riconsegna dell'immobile e all'inizio della nuova locazione.

Avendo avuto mandato in tal senso, nel caso di accettazione della SAR Costruzioni s.r.l., potremmo procedere alla redazione della transazione e del contratto di locazione."

Con lettera 31 ottobre 2013 l'avv. D'Alessandro comunicava all'avv. Mirone che la SAR Costruzioni aderiva alle condizioni poste dall'ERSU, sottolineando che la soluzione transattiva era condizionata al rilascio, da parte del Genio Civile di Catania, dal N.O. relativo al progetto di miglioramento sismico dell'edificio.

Acquisito il consenso della SAR Costruzioni i legali provvedevano a redigere sia la transazione che il contratto di locazione.

Il 20 marzo 2014 il C.d.A. dell'ERSU confermava la decisione di procedere alla stipula della transazione e del contratto di locazione e detta volontà veniva comunicata dall'avv. Mirone all'avv. D'Alessandro con lettera del 4 aprile 2014 con l'invito, essendo intervenuto alla fine di marzo il N.O. del Genio Civile, alla stipula dei contratti.

Con lettera del 13 maggio 2014 l'avv. Mirone sollecitava la stipula dei contratti.

Con lettera del 14 maggio 2014 il legale rappresentante della SAR Costruzioni chiedeva una modifica degli accordi già definitivi formulando, alternativamente, due condizioni:

“ 1) approvazione di un finanziamento, ad opera dell'Istituto Credito Siciliano, da richiedere e da erogarsi in favore di SAR Costruzioni s.r.l., pari ad € 2.000.000,00 (da destinare alla realizzazione degli interventi) che dovrà intervenire entro il 30 agosto 2014;
2) pagamento, a carico dell'ERSU ed in favore di SAR Costruzioni, di un ulteriore importo (rispetto a quello già convenuto di € 1.252.000,00), volto a coprire i canoni maturati da ottobre ad oggi.”

A tal richiesta l'avv. Mirone il 28 maggio 2014 rispondeva come segue:

“ Le comunico che il Consiglio di Amministrazione dell'ERSU, nella seduta del 21 maggio 2014, ha preso in esame la proposta contenuta nella Sua lettera del 14 maggio u.s. sottoscritta anche dal sig. Alfio Luciano Massimino n.q.

Il C.d.A. ha ribadito la volontà di stipulare il contratto di transazione e quello di locazione così come già comunicato nella mia del 4 aprile 2014.

In considerazione delle esigenze manifestate dalla SAR Costruzioni s.r.l., l'ERSU è pronta a firmare da subito detti contratti sottoponendoli alla condizione sospensiva che la SAR Costruzioni s.r.l. ottenga entro il 30 agosto 2014, dal Credito Siciliano, il finanziamento di cui al punto 1 della Sua lettera, finanziamento cui peraltro l'ERSU resterà estranea.

Ovviamente nessun ulteriore onere graverà sull'ERSU, che conferma le condizioni a suo tempo proposte – (pagamento transattivo di € 1.1252.000,00 e inizio della nuova locazione a far data dal collaudo dei lavori di adeguamento sismico da parte del Genio Civile).

L'ERSU pertanto non ritiene di dover prendere in considerazione la proposta di cui al punto 2 della citata lettera 14 maggio 2014.”

Con lettera 16 giugno 2014 l'avv. Mirone ribadiva la volontà dell'ERSU di procedere alla stipula dei contratti e, non avendo ricevuto alcun riscontro, con lettera raccomandata del 7 agosto 2014 indirizzata alla SAR Costruzioni s.r.l., ribadendo tale decisione, invitava la SAR Costruzioni alla stipula dei contratti.

A tali sollecitazioni il legale rappresentante della SAR Costruzioni l'11 settembre 2014 comunicava di non aver raggiunto con il CREDITO SICILIANO un accordo per il richiesto finanziamento di € 2.000.000,00, e avanzava la richiesta di una anticipazione di € 820.000,00 sui futuri canoni di locazione da compensarsi con la prima rata trimestrale pertinente ai primi quattro anni.

Considerato che con tale richiesta si modificavano sostanzialmente le condizioni convenute, l'avv. Mirone il 24 settembre 2014 comunicava che l'ERSU aveva chiesto un parere urgente all'Avvocatura dello Stato.

Il 27.10.2014 l'Avvocatura dello Stato approvava i testi della transazione e del contratto di locazione e riteneva legittima la clausola di un'anticipazione di canoni di locazione se contenuta in una transazione.

L'ERSU inviava altresì il testo dei contratti alla Direzione Generale del Dipartimento Regionale dell'Istruzione e della formazione che riteneva “condivisibile la procedura adottata dall'Ente in relazione alla richiesta di parere inoltrata all'Avvocatura, e se ne raccomanda la futura osservanza”.

Il parere dell'Avvocatura dello Stato consentiva quindi di inserire la clausola relativa all'anticipazione di € 820.000,00 sui futuri canoni di locazione.

A questo punto la SAR Costruzioni attraverso l'avv. D'Alessandro ha richiesto una ulteriore modifica della transazione paventando che un futuro intervento legislativo potesse consentire all'ERSU una riduzione del corrispettivo della locazione (lettera 22.12.2014 dell'avv. D'Alessandro). Occorre qui ricordare che il testo concordato, e mai contestato, della transazione, approvata dall'Avvocatura dello Stato, era il seguente:

“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."

Con comunicazioni del 20 gennaio e 22 gennaio 2015 la SAR Costruzioni ribadiva la richiesta di modifica sostanziale degli accordi con la previsione di una clausola che prevedesse, nel caso di mancata ricezione integrale di tutte le somme previste nel contratto di locazione (con chiaro riferimento a futuri interventi legislativi e/o inadempimenti nel pagamento del canone), la risoluzione di diritto della transazione con la possibilità della SAR Costruzioni di far valere tutte le originarie ragioni di credito.

Con la presente pertanto l'ERSU non può non contestare che la SAR Costruzioni, ancora una volta, al momento di sottoscrivere i contratti di locazione, ampiamente discussi e concordati, avanza ulteriori sostanziali modifiche agli accordi.

L'attuale Consiglio di Amministrazione ha sempre mantenuta ferma la volontà di transigere l'annoso contenzioso ereditato dalle precedenti Amministrazioni, venendo incontro alle ulteriori richieste della SAR Costruzioni s.r.l. come sopra richiamate. Se vi è stato ritardo è da imputare esclusivamente alle continue richieste di modifica avanzate dalla SAR Costruzioni s.r.l.

Considerato il contenuto del parere espresso dell'Avvocatura dello Stato, questo Ente nello spirito di voler definire l'annoso contenzioso sottoporrà anche questa ulteriore richiesta al parere dell'Avvocatura dello Stato.

Tuttavia si rileva come ancora una volta sono le modifiche via via richieste dalla SAR Costruzioni a remorare la firma dei contratti (transazione/locazione), così come a suo tempo concordati, e che l'Ersu è ancora pronta oggi, come è stato sempre, a sottoscrivere i contratti nel contenuto già definito.

Con la presente si comunica formalmente che, nel caso di parere negativo dell'Avvocatura dello Stato sulla clausola risolutiva, qualora la SAR Costruzioni dovesse rifiutarsi di sottoscrivere i contratti, così come già concordati, l'ERSU La riterrà responsabile e richiederà il risarcimento dei gravissimi danni prodotti.

Distinti saluti

Catania, 04/02/2015

Il Presidente
(Prof. Alessandro Cappellani)

