

REPUBBLICA ITALIANA

REPERTORIO N. **1113**

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

18 MAG. 2018

CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

La Corte d'Appello di Firenze -Prima Sezione civile-  
composta dai magistrati:

dr. Alessandro TURCO	Presidente
dr. Eugenia DI FALCO	Consigliere Rel.
dr. Giovanni SGAMBATI	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di rinvio iscritta a ruolo il 21.11.2016 al n. 2690-2016 R.G. promossa da

**FALZEA Bruno** rappresentato e difeso dall'avv. Caterina Argese ed elettivamente domiciliato in Grosseto, via Mozart n.23, come da mandato allegato alla costituzione di nuovo difensore depositata il 14.2.2.2018

Attore in riassunzione

contro

**CURATELA del FALLIMENTO BIEMME COSTRUZIONI s.n.c. di Bardi e Milani** in persona del Curatore, rappresentata e difesa dall'avv. Claudio Marconi ed elettivamente domiciliata in Firenze, via Ungheria 24, presso lo studio dell'avv. Lapo Pistelli, come da mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

Convenuta in riassunzione

tenuta in decisione alla pubblica udienza del 2.3.2018 sulle seguenti

CONCLUSIONI

Parte attrice in riassunzione Falzea: come da verbale udienza del 2.10.2017, ed ivi, piaccia alla Corte, in conformità al dettato della sentenza n.8800\2016 della corte di cassazione, rigettando ogni contraria istanza,

- a) dichiarare e/o confermare il trasferimento ex art. 2932 c.c. in favore del sig. Bruno Falzea della proprietà in diritto di superficie per la durata di 99 anni sull'immobile sito in Grosseto, loc. fosso dei Molini, Via Mozart 23, sc.D, int.1, con box, autorimessa al piano terra, distinto col n.16 con adiacente ripostiglio, beni meglio descritti in atti e identificati catastalmente al NCEU fg.92, part.617,sub 18 e 27, con ogni conseguente provvedimento;
- b) stabilire il definitivo presso della compravendita in £. 122.000.000 ( pari a € 63.007,74) oltre Iva, concedendo termine al Falzea per integrare il saldo prezzo, come da sua offerta in corso di giudizio, con l'importo di £. 7.815.820 ( pari ad € 4.056,53) di cui £. 5.000.000 per saldo prezzo e £. 2.815.820 per iva e costi accessori vari.
- c) condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al risarcimento danni descritti nel corso del giudizio, nella misura di £. 25.000.000, o di quella maggiore o minore di giustizia, con valutazione equitativa, dichiarando la compensazione parziale tra tali importi e quanto dovuto dal Falzea sub b) e determinando la differenza a carico del Fallimento stesso;
- d) condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al pagamento delle spese di lite e di c.t.u. di tutti i gradi di giudizio, ivi compreso il presente giudizio di rinvio.

Parte convenuta in riassunzione Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c.: come da verbale udienza 2.10.2017, ed ivi

voglia la Corte, ogni contraria istanza disattesa e reietta, in accoglimento dell'interposto appello,

- 1) in ipotesi, accertata e dichiarata la non rituale produzione dei documenti acquisiti agli atti successivamente alla rimessione in istruttoria del 10.1.2005, disporre lo stralcio dei documenti per tal modo acquisiti e, conseguentemente, riformare la sentenza nella parte in cui, ritenendo provata l'anteriorità della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, respinge l'eccezione di cui all'art. 72 L.F. proposta dalla curatela; in ipotesi subordinata, emendare il vizio di motivazione da cui risulta comunque affetta la sentenza impugnata, non potendosi far discendere effetti di sorta ai fini del decidere da documenti intempestivamente prodotti dall'attore,
- 2) invia gradata respingere la domanda ex art. 2932 c.c. proposta dal sig. Falzea Bruno per essere la stessa infondata e non provata, presupponendo l'accoglimento della medesima l'avvenuto e tempestivo adempimento delle obbligazioni gravanti sull'attore in forza del preliminare di compravendita concluso tra le parti, non avendo invece il medesimo ottemperato all'obbligo di corrispondere il prezzo totale di compravendita al momento della sua immissione nel possesso dell'immobile;
- 3) in denegata ipotesi, determinare in € 77.373,91 compresa iva nella misura del 45 il prezzo di acquisto della compravendita intercorsa tra le parti, condannando l'attore alla corresponsione della

parte di prezzo residua, al netto degli acconti risultati in causa come corrisposti, nonché al pagamento di tutte le somme contrattualmente dovute, eventualmente anche previo completamento della ctu contabile; oltre agli interessi, sino al saldo, nella misura pattuita, dal termine dei lavori o, in ipotesi subordinata, dalla immissione nel possesso o, in ipotesi denegata, dalla domanda; vinte le spese di tutti i gradi di giudizio, con compensazione di quelle del giudizio di cassazione.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 692-2005 in data 25.7.2005, pubblicata in data 4.10.2005, il Tribunale di Grosseto, definitivamente pronunciando nella causa promossa da Falzea Bruno contro Biemme Costruzioni di Milan e Bardi s.n.c., cui nelle more, essendo fallita, era subentrata la Curatela, per l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di trasferimento del diritto di proprietà superficaria di una porzione di immobile condominiale costruito in forza di convenzione con il Comune di Grosseto, il risarcimento del danno e la restituzione di somme pagate in eccedenza :

- dichiarava non legittimo il recesso esercitato dalla Curatela convenuta ex art. 72 L.F.;
- in accoglimento della domanda attrice dichiarava il trasferimento della proprietà superficaria per il periodo di 99 anni, subordinatamente al pagamento in favore della Curatela, entro il termine di 180 giorni dal passaggio in giudicato della decisione, della somma di € 8.407,08;
- ordinava al Conservatore dei RR.II. di Grosseto la trascrizione della sentenza previa verifica dell'adempimento della prescrizione di pagamento del saldo del prezzo;
- dichiarava la sopravvenuta incompetenza del tribunale a decidere sulle altre domande di condanna proposte dal Falzea contro la Curatela del Fallimento in ragione della competenza del tribunale fallimentare, assegnando il termine di 180 giorni per la riassunzione dinanzi al giudice competente;
- dichiarava non esaminabili ulteriori domande coinvolgenti i diritti di terzi non chiamati in causa;
- compensava interamente le spese di lite e di c.t.u.

Il Tribunale così statuiva in base ai seguenti rilievi e considerazioni:

- il recesso esercitato dalla Curatela ex art. 72 L.F. doveva considerarsi illegittimo, in presenza di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica anteriormente trascritta all'esercizio di tale facoltà e comunque tenuto conto delle caratteristiche del bene edilizia convenzionata-suscettibile di essere trasferito esclusivamente a favore di soggetti titolari di specifiche caratteristiche personali e reddituali;
- in ragione delle caratteristiche del bene il prezzo di cessione doveva essere giudizialmente

- determinato in ossequio alle disposizioni della convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la società concessionaria successivamente dichiarata fallita,
- detto prezzo, in concreto, doveva essere determinato, sulla scorta delle risultanze della c.t.u. criticamente apprezzate, in £. 1.089.003/mq e così complessivamente in £. 130.462.559 pari ad € 67.378,28;
  - il residuo prezzo, tenuto conto di quanto pacificamente pagato e degli incrementi di costi per iva, migliorie ed allacci doveva determinarsi in £. 16.278.379, pari ad € 8.407,08, senza interessi né rivalutazioni;
  - le altre domande proposte dal Falzea contro la società *in bonis* dovevano ritenersi improcedibili attesa la competenza del Tribunale fallimentare, dinanzi al quale avrebbero dovuto essere riassunte;
  - nessuna altra questione poteva essere esaminata in giudizio- segnatamente quelle relative alla proprietà delle soffitte o alla categoria catastale o al regolamento condominiale - coinvolgendo dette questioni interessi di terzi non chiamati in causa;
  - la novità e rilevanza delle questioni affrontate giustificavano la compensazione integrale delle spese di lite e di c.t.u.

La sentenza veniva impugnata dalla Curatela del Fallimento, sulla base di quattro motivi:

- 1) incompetenza funzionale del Tribunale ordinario, per essere la controversia attratta a quella del tribunale fallimentare;
- 2) illegittimità della decisione di remissione in istruttoria della causa per consentire alla parte attrice di documentare la trascrizione della domanda volta a contrastare l'eccezione di cui all'art. 72 L.F. proposta dalla Curatela;
- 3) erroneità della decisione nella parte in cui aveva accolto la domanda ex art. 2932 c.c. pur a fronte del mancato integrale versamento del prezzo da parte dell'acquirente in possesso del bene;
- 4) erroneità della decisione nella parte in cui aveva determinato il prezzo del trasferimento in somma diversa da € 77.373,91 Iva inclusa e non aveva previsto il pagamento di interessi sul residuo ancora dovuto e sui ritardati pagamenti.

Il Falzea si era costituito in giudizio, aveva contrastato il gravame e ne aveva chiesto il rigetto; in via incidentale il predetto aveva chiesto dichiararsi che il prezzo della vendita doveva intendersi stabilito in £. 122.000.000 iva esclusa; sempre in via incidentale il convenuto in appello aveva chiesto la riforma della sentenza nella parte in cui aveva respinto la domanda risarcitoria e d aveva chiesto la condanna della curatela al pagamento di un importo da liquidarsi secondo equità.

Con sentenza in data 22.5.2009, pubblicata in data 13.10.2009, la Corte di Appello di Firenze, in

parziale riforma della decisione gravata, respingeva la domanda ex art. 2932 c.c. del Falzea per effetto dell'esercizio di scioglimento dal contratto preliminare esercitato dal curatore ex art. 2932 c.c., per l'effetto annullava i capi a),b) e c) della stessa decisione, e confermava nel resto, compresa la compensazione integrale delle spese di lite e di c.t.u., compensando anche quelle del grado.

La sentenza, impugnata per cassazione dal Falzea, veniva cassata con rinvio con sentenza n. 8800\2016 in data 9.3.2016, pubblicata in data 4.5.2016.

La Suprema Corte, accogliendo i motivi secondo e terzo spiegati dall'impugnante, affermava che erroneamente la Corte di Appello aveva respinto la domanda del Falzea di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare in conseguenza del mero esercizio da parte del curatore della facoltà di sciogliersi, dovendo darsi continuità a Cass. SS.UU. 12505\2004 secondo cui l'eventuale scelta del curatore di sciogliersi ex art. 72 legge fall. non è opponibile al promissario acquirente che ottenga la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., perché gli effetti di tale sentenza retroagiscono al momento della trascrizione della domanda e rinviava alla Corte di Appello per la pronuncia sulla domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare.

La causa, riassunta dal Falzea nei confronti della Curatela del Fallimento, veniva trattenuta in decisione all'udienza del 2.3.2018 sulle conclusioni precisate dalle parti davanti al C.I. secondo le disposizioni anteriormente vigenti alla riforma di cui alla L. 353\1990.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Come emerge dalla esposizione che precede, la presente causa perviene a decisione in sede di riassunzione dopo la cassazione della sentenza che aveva ritenuto applicabile alla fattispecie il recesso del Curatore dal preliminare di vendita ex art. 72 L.F.

Premesso in linea generale che *“ in ipotesi di annullamento con rinvio per violazione di norme di diritto, la pronuncia della Corte di cassazione vincola al principio affermato ed ai relativi presupposti di fatto, onde il giudice del rinvio deve uniformarsi non solo alla "regola" giuridica enunciata, ma anche alle premesse logico-giuridiche della decisione, attenendosi agli accertamenti già compresi nell'ambito di tale enunciazione, senza poter estendere la propria indagine a questioni che, pur se non esaminate nel giudizio di legittimità, costituiscono il presupposto stesso della pronuncia, formando oggetto di giudicato implicito interno, atteso che il riesame delle suddette questioni verrebbe a porre nel nulla o a limitare gli effetti della sentenza, in contrasto col principio di intangibilità ( cfr. Cass. Sez. V, 16.10.2015 n. 20981), devono immediatamente disattendere tutte le deduzioni di cui alle conclusioni precisate sub 1) dalla Curatela convenuta in riassunzione, appellante avverso la sentenza del Tribunale di Grosseto, che, laddove richiedono l'accertamento della esistenza della trascrizione della domanda, si pongono in contrasto con i principi*

esposti .

Per le medesime ragioni devono altresì disattendersi le deduzioni di cui alle conclusioni precisate sub 2), inerenti il diritto del promissario acquirente che abbia trascritto la domanda ex art. 2932 c.c. anteriormente alla dichiarazione di fallimento del promittente venditor, tendenti analogamente a porre nel nulla gli effetti della sentenza di legittimità, in contrasto con l'asserto il principio della sua intangibilità.

Con le conclusioni precisate sub 3) si contesta impugnativamente il merito della decisione del Tribunale di Grosseto nella parte in cui ha determinato il prezzo della cessione, per non avere tenuto conto dell'errore materiale contenuto nella Convenzione stipulata tra il Comune e la società *in bonis*, per non avere applicato l'aggiornamento previsto dall'art.9 della predetta Convenzione, e per avere calcolato erroneamente la consistenza delle superfici.

A tale impugnazione l'attore in riassunzione Falzea resiste contestando la inammissibilità della domanda per tardività e, in via incidentale, impugnando la decisione di primo grado nella parte in cui aveva ritenuto di dover determinare il prezzo della cessione, in difformità di quanto previsto nel contratto preliminare pari a £. 122.000.000 oltre iva, di cui £. 120.880.000 già pagate, in £. 130.462.559, pari ad € 67.378,28 oltre £. 16.278.379, pari a £. 8.407,00, per Iva ed altri oneri per migliorie ed allacci.

L'eccezione del Falzea di inammissibilità della domanda riconvenzionale della Curatela, convenuta in primo grado, è infondata, posto che il presente giudizio risulta essere stato instaurato il 30.5.1994 e non è soggetto, quindi, alle preclusioni deduttive e probatorie introdotte con la sostituzione degli artt. 183 e 184 c.p.c. ad opera della L.26.11.1990 n. 353 a decorrere dal 30.4.1995.

Quanto alla difesa di merito, invece, è preliminare osservare che, secondo la giurisprudenza di legittimità, “ *In tema di contratti preliminari di compravendita di alloggio economico e popolare, il prezzo concordato può essere aggiornato procedendosi alla sua rideterminazione alla stregua degli inderogabili criteri stabiliti dalle norme imperative - "ratione temporis" applicabili - disciplinanti la cessione degli alloggi di edilizia economica convenzionata*” ( cfr. Cass. Sez. II, 27.7.2007 n. 16651).

Si tratta di principio applicato anche da Tribunale di Grosseto, e che la Corte fa proprio, correggendo tuttavia l'errore in cui è incorso il primo giudice nel ritenere che il limite legale debba applicarsi solo a favore del promittente acquirente, così da determinare, in ipotesi, la riduzione di un prezzo eccedente contenuto nel preliminare, e non anche a danno dello stesso, ove detto prezzo risultasse, deficitario. Il richiamo all'autonomia privata, infatti, in siffatta materia, è inconferente, perché, come può ricavarsi in linea generale dalla seguente massima, dettata in fattispecie regolata dagli stessi

principi *“la clausola negoziale contenente un prezzo difforme da quello vincolato è affetta da nullità parziale e sostituita di diritto, ex artt. 1419, comma 2, e 1339 c.c., con altra contemplante il prezzo massimo determinato in forza della originaria convenzione di cessione ( cfr. Cass. Sez. II, 3.1.2017 n. 21).*

Affermato, dunque, che il prezzo definitivo di trasferimento dell'immobile debba essere calcolato secondo le previsioni della Convenzione, quali recettive di disposizioni inderogabili di legge in materia di edilizia popolare, rilevano, ai fini del decidere le risultanze della c.t.u. espletata in primo grado, quali richiamate dalle parti, che il Tribunale aveva erroneamente ritenuto di dover disattendere e che, invece, sono pienamente conformi ai criteri che si è detto debbano trovare applicazione, sia quanto al recepimento dei parametri indicati nella Convenzione, che quanto al calcolo delle superfici che, quanto, infine, ai termini temporali dell'adeguamento, fino alla data di immissione in possesso del Falzea, e che determinano il prezzo di £. 144.054.604 oltre Iva .

Poiché non è contestato che il Falzea abbia versato alla promittente venditrice la complessiva somma di £. 120.880.000, il prezzo residuo per il trasferimento risulta ammontare a £. 23.174.604, pari ad € 11.968,68, oltre Iva di legge, in tal senso intendendosi riformato il capo b) del dispositivo della sentenza del Tribunale di Grosseto, che, per il resto, rimane confermato, al pari, per quanto già detto, del precedente capo a) e del capo c) che attiene alla pubblicità del disposto trasferimento .

Parte convenuta in riassunzione ha chiesto il riconoscimento di interessi sulle somme dovute ma la domanda non può essere accolta; infatti, osservato che il prezzo del trasferimento risulta accertato solo in questa sede, non vi è ragione di discostarsi dall'insegnamento secondo cui *“Nell'ipotesi di contratto preliminare di compravendita, il promittente Venditore non ha diritto agli interessi compensativi, ex art. 1499 cod. civ., per il periodo intercorrente tra la data della consegna del bene e quello della stipulazione del contratto definitivo prevista per la corresponsione del saldo del prezzo (quando la consegna immediata del bene sia avvenuta per una specifica clausola del contratto preliminare), mentre ha diritto agli interessi per il periodo successivo alla data prevista per detta stipulazione, sul presupposto, comunque, che sia provata la certezza e definitività del prezzo, anche se non ancora esigibile”* ( cfr. Cass. Sez. I 6.7.1999 n. 6967).

La domanda risarcitoria reiterata dall'attore in riassunzione Falzea in via di appello incidentale, infine, è inammissibile per violazione dell'art. 342 c.p.c. per difetto di specificità dei motivi di impugnazione, richiesta anche nel testo antecedente alla riforma operata dalla L. 353\1990; il motivo, in ogni caso, è infondato, per le condivisibili ragioni esposte dal primo giudice circa la improponibilità di domande contro il fallito al di fuori dello speciale procedimento di accertamento del passivo.

In conclusione, ed in parziale riforma della sentenza impugnata, ferme tutte le altre statuizioni, il trasferimento dell'immobile, meglio distinto in atti di causa, ferme le altre condizioni stabilite in sentenza, deve essere subordinato al pagamento del saldo del prezzo di € 11.968,68, oltre Iva di legge.

L'esito del giudizio e la controvertibilità delle questioni costituiscono eccezionali ragioni per compensare le spese processuali in ogni fase e grado, di merito e di legittimità, comprese quelle delle cc.tt.uu.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Firenze, definitivamente pronunciando in sede di rinvio, ogni diversa domanda, eccezione o difesa disattese, in parziale riforma del capo b) della sentenza del Tribunale di Grosseto n. 692-2005 in data 25.7.2005, depositata in data 4.10.2005, subordina il trasferimento dell'immobile meglio distinto in atti al pagamento della somma di € di 11.968,68, oltre Iva di legge; conferma nel resto l'impugnata sentenza ;

compensa integralmente tra le parti le spese processuali e di cc.tt.uu. di ogni fase e grado, compreso quello di legittimità .

Così deciso, in Firenze, nella camera di consiglio del 20.3.2018

Il Consigliere estensore  
dr. Eugenia Di Falco



Il Presidente  
dr. Alessandro Turco



Depositato in Cancelleria

18 MAG. 2018

oggi .....

Il Cancelliere

**IL CANCELLIERE**  
*Maria Camemolla*

