Comune di Grosseto

Il Sindaco

Amministrazione Comunale di Grosseto
Protocollo num. 2845
del: 10/01/2012
Classificazione: II/3.10

Grosseto, lì 09.01.2012

AL CONSIGLIERE COMUNALE
Avv.to Fabrizio Rossi

p.c. Al PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE
Sig. Paolo Lecci

LORO SEDI

OGGETTO: Sig. Bruno Falzea – RISPOSTA SCRITTA AD INTERROGAZIONE -

In riscontro alla Sua prot. n. 134606 in data 05.12.2011 con la quale interviene sulla questione chiedendo di conoscere se nell'attualità sussistono le condizioni per pervenire ad una positiva conclusione nei riguardi del sig. Falzea si rappresenta la posizione della Amministrazione alla luce del contenzioso pendente, previa ricostruzione dei fatti.

La complessa vicenda risale all'anno 1991 allorquando, mediante convenzione stipulata in data 06.09.1991, rep.rio n. 691, ai rogiti notaio Dr. Marchio di Grosseto, il Comune di Grosseto concesse in diritto di superficie – ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge n. 865/71 – il lotto n. 9 del Piano di Edilizia Economica e Popolare in loc. Fosso dei Molini, (Grosseto), di proprietà comunale, alla "Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.".

Beneficiando delle agevolazioni creditizie previste dalla legge, la summenzionata Società procedette alla realizzazione di un intervento edificatorio di n. 16 alloggi di edilizia residenziale agevolata/convenzionata, attivando relativi rapporti di cessione degli stessi con soggetti acquirenti, fra cui il sig. Falzea.

In data 12 dicembre 1994, il succitato sig. Falzea invitò il Comune di Grosseto "a voler fornire ogni chiarimento e delucidazione in ordine all'effettiva prestazione, da parte della Biemme Costruzioni s.n.c., delle fideiussioni" di cui al citato art. 8 della convenzione.

L'Amministrazione si attivò con proprie note (prot. n. 92979 del 27.12.94, diretta alla Biemme Costruzioni; prot. n. 92980, dello stesso giorno, e ancora prot. n. 45775 del 02.06.95, diretta al Falzea), a seguito delle quali risultò non essere stata prestata garanzia fidejussoria dalla ditta concessionaria.

Riguardo a tale aspetto, l'Amministrazione Comunale ha sempre chiarito di aver predisposto tale cautela (non per obbligo di legge, ma ai soli fini della funzione sociale del P.E.E.P.) affinchè coloro che

acquistano o promettono di acquistare un appartamento siano tutelati da eventi imprevisti, attesa anche la loro condizione economica, tanto più che il singolo promittente non avrebbe forza precontrattuale per imporre una garanzia del genere. Trattasi, quindi, di garanzia posta nell'esclusivo interesse dell'acquirente, al quale compete richiederla al concessionario, al momento e solo nel caso in cui pervenga con quest'ultimo alla stipula di un contratto preliminare di vendita - (atto privato - eventuale - intercorrente tra le sole due parti contraenti tale negozio giuridico).

Questa clausola è stata ricondotta ad un "contratto a favore di terzi" valido "qualora lo stipulante vi abbia interesse" (art. 1411 codice civile), ma che non esplica efficacia - tanto da poter essere modificato o revocato - "finchè il terzo interessato non abbia dichiarato di volerne profittare". Si cita, al riguardo, la sentenza n. 2020 del 1952 della Corte di Cassazione, alla quale viene fatto espresso rinvio.

Nel caso in questione, il sig. Falzea ha richiesto la fidejussione quando l'opera era stata realizzata ed il suo investimento assicurato; quando, quindi, non sussisteva più il rischio di inadempimento per mancata realizzazione dell'opera da parte della "Biemme Costruzioni snc", dimostrandosi, quindi, essere tardiva.

Inutili, si sono pertanto dimostrate le richieste in tal senso avanzate dalla Amministrazione Comunale alla Impresa, volte a recuperare una situazione così determinatasi e che avrebbero potuto diversamente risultare qualora il sig. Falzea si fosse avvalso della suddetta garanzia in tempo debito e in tempo debito ne fosse stata data comunicazione all'Ente.

Tale posizione, risulta esplicitata in apposito parere rimesso dal Legale incaricato dalla Amministrazione Comunale, fatto proprio in nota prot. n. 55526 in data 05.06.1998 dall'allora Dirigente del Servizio.

Inoltre, per quanto attiene ad ulteriore aspetto inerente alla determinazione del prezzo di vendita dell'appartamento, numerose richieste pervennero all'Amministrazione Comunale da parte del sig. Falzea, anche per il tramite del suo legale: (informazioni sul prezzo medio base ex convenzione e sui criteri di adeguamento, sulla pertinenza di aree di servizio comuni od esclusive (20.09.95; risposta con prot. 79506 del 21.10.95); sulle superfici convenzionale e complessiva e sulla correzione del prezzo (20.06.96; risposta prot. n. 132670 del 30.06.96); sulla abitabilità e conformità al progetto di locali di servizio, nonché sulla conformità della consistenza del parcheggio e delle aree di manovra (27.09.96 e 22.11.96).

In data 04.10.1996, l'Amministrazione Comunale provvide ad inviare al sig. Falzea copia degli atti deliberativi afferenti alla modifica della convenzione (rideterminazione degli oneri di urbanizzazione e del prezzo di cessione alloggi) e contestualmente, attesa la complessità delle altre richieste, lo informava degli accertamenti tecnici disposti, invitandolo a produrre una perizia giurata di consistenza (prot. n. 102757).

In data 02.12.1996 (prot. n. 124426), il sig. Falzea - che non aveva prodotto la perizia richiesta - venne informato degli esiti degli accertamenti: come di seguito: "il progetto presentato è conforme alle normative di zona del P.E.E.P. in loc. Fosso dei Molini, ad eccezione del calcolo dei posti auto e spazi di manovra che risulta errato, in quanto sono stati in esso inseriti alcuni spazi di manovra ricadenti, invece, su area di proprietà dell'Amministrazione comunale. Tale difformità dovrà pertanto essere corretta (...) in modo tale che la superficie possa essere ricavata all'interno dell'area concessa in diritto di superficie all'impresa Biemme Costruzioni (...)".

Successivamente, questa Amministrazione, vista la complessità della vicenda, alla luce di tutti gli esposti del Falzea, diretti anche alla Regione Toscana, alla Prefettura di Grosseto, al Ministero dei LL.PP. e alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, conferì apposito incarico esterno per l'acquisizione di approfondita consulenza giuridica (decisione della G.M. in data 31.07.97 e decreto dir. 01.10.97 n.1030).

Il relativo parere, redatto in data 22.05.1998, venne fatto proprio dall'Ente con l'atto dirigenziale prot. n. 55526 del 05.06.1998 succitato ed indirizzato al difensore civico del Comune di Grosseto ed agli

Avvocati difensori delle parti contraenti. In linea di massima può così riassumersi ai seguenti punti 1) e 2):

1) alla luce delle domande e degli esposti prodotti dal sig. Falzea, sono dallo stesso contestati i seguenti punti:
a) la "consistenza materiale" del proprio appartamento, così come ottenuta sommando alla superficie di uso esclusivo, quelle di uso comune operate con gli appositi coefficienti;
b) il prezzo - rettificato - per metro quadrato, ulteriore coefficiente da combinarsi al valore *sub* a) per ottenere il corrispettivo complessivo dovuto dal Falzea;
c) l'adeguamento dello stesso agli indici Istat relativi all'aumento rilevato dei costi di costruzione (da non applicarsi alle somme corrisposte prima del rilevamento di aumento);
d) l'imputazione a determinati titoli delle somme corrisposte in funzione dell'avanzamento dei lavori;
e) la non prestazione, da parte della Biemme Costruzioni, della garanzia fideiussoria per quanto dal Falzea pagato prima della consegna dell'opera realizzata, garanzia prevista all'art. 8 della citata convenzione a rogito notaio Marchio.

2) Quanto lamentato dal sig. Falzea non doveva riguardare il Comune che ha predisposto le condizioni preventivamente necessarie per la realizzazione dell'insediamento abitativo, ma soltanto la Biemme Costruzioni, che materialmente ha realizzato gli alloggi. L'Amministrazione ha fatto quanto le competeva per realizzare il P.E.E.P e così perseguire una delle sue più importanti finalità. Sul filone pubblicistico dell'attività amministrativa si è innestato un elemento esecutivo di natura privatistica, e quindi, insistendo le censure del sig. Falzea su aspetti riferibili alla materiale esecuzione dell'opera, ogni eventuale controversia in proposito doveva riguardare soltanto i contraenti finali.

Con l'intervenuto fallimento della "Biemme Costruzioni snc" (dichiarato con sentenza del Tribunale di Grosseto il 25.07.2005), la posizione del sig. Falzea si è ulteriormente aggravata, in quanto, non avendo conseguito la proprietà (superficiaria) dell'immobile per la mancata sottoscrizione della relativa compravendita, si è trovato di fatto assoggettato, oltre che agli effetti della procedura fallimentare ed ai rischi ad essa connessi (perdita del relativo alloggio), all'esercizio del potere di scioglimento del contratto preliminare da parte del Curatore del fallimento.

In conseguenza di tale situazione pregiudizievole, il sig. Falzea ha richiesto al Comune di Grosseto di provvedere alla risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie per violazione delle norme convenzionali da parte della impresa concessionaria a seguito della mancata prestazione della polizza fidejussoria a garanzia dell'integrale realizzazione dell'opera.

La controversia giudiziale relativa alla posizione del sig. Falzea è stata caratterizzata da una serie di vicende che hanno avuto esito favorevole per il Comune di Grosseto. Il T.A.R. Toscana ha deciso i primi due ricorsi proposti dal sig. Falzea (n. 2824/98 e n. 2555/00) riunendoli e respingendoli con la sentenza n. 3396/02. L'appello del sig. Falzea al Consiglio di Stato avverso sentenza T.A.R. Toscana n. 3396 del 2002 è stato anch'esso deciso con la sentenza di rigetto n. 1968/2007. Da ultimo, l'Ente si è dovuto costituire resistendo al ricorso n. 17207/08 promosso dal sig. Falzea dinanzi alla Corte di Cassazione il 21.06.2008, per l'annullamento della sentenza n. 1968/2007 del Consiglio di Stato. La Suprema Corte, con sentenza n. 368/2009, ne ha dichiarata l'inammissibilità, rigettando il ricorso del sig. Falzea.

Il terzo ricorso n. 1177/2002 proposto al T.A.R. Toscana dal sig. Falzea per l'annullamento della nota 21.02.2002 prot. n. 19494 dell'Ufficio Casa del Comune avente ad oggetto la trasmissione di notizie al Tribunale di Grosseto, nella causa n. 1448/94 R.G., in relazione al contenzioso Falzea/"Biemme Costruzioni snc", è stato posto in discussione nell'udienza del 06.05.2010.

Anche questo ricorso è stato respinto in virtù dei criteri giuridici dei primi due, cioè per il difetto della giurisdizione (sentenza n. 3094/2010). Il sig. Falzea ha proposto appello al Consiglio di Stato con ricorso notificato l' 8 novembre 2011.

Nel frattempo dal 1994 era in corso la causa civile promossa dal sig. Falzea contro la Impresa "Biemme Costruzioni s.n.c." per ottenere dal Tribunale di Grosseto la sentenza che tiene luogo del contratto in esecuzione del contratto preliminare. Tale causa è stata conclusa nel 2005 con sentenza n. 602: il Tribunale ha riconosciuto il diritto del sig. Falzea, ma lo ha condizionato al pagamento del saldo del prezzo pari a € 8.407,00= (va notato che il prezzo è stato determinato dal Giudice secondo i criteri sostenuti dal sig. Falzea). Nelle more della causa era fallita l'Impresa ed il Curatore fallimentare ha fatto appello ottenendo dalla Corte di Firenze nel maggio 2009 l'annullamento di tale sentenza circa il diritto all'alloggio. La questione è tuttora aperta avendo il sig. Falzea fatto ricorso in Corte di Cassazione.

Né va taciuta la iniziativa del sig. Falzea avanti alla Procura della Repubblica con una denuncia che ravvisava elementi di reato e identificava la responsabilità personale di un funzionario comunale. Il tutto venne discusso avanti al GIP di Grosseto in udienza preliminare, con la costituzione di parte civile del sig. Falzea, con esito, però, a lui sfavorevole in quanto il funzionario venne scagionato dal GIP Dr. Molino su conforme richiesta del P.M. Dr. Rossi.

Nella procedura, si è aggiunto l'esposto del sig. Falzea al Difensore Civico della Toscana il quale, con nota 30.05.2008 (prot. n. 70074 del 04.06.2008) ha chiesto chiarimenti al fine di verificare ogni possibile iniziativa che possa salvaguardare l'interesse patrimoniale del Comune e nel contempo evitare un danno ingiusto all'acquirente dell'alloggio.

Il Difensore Civico Regionale ha voluto conoscere tutti gli aspetti della questione ed a seguito di tale autorevole intervento si è tenuta in data 21.09.2009 riunione in Grosseto, presente l'Avv. Di Bernardo dell'Ufficio D.C.R., con il sig. Falzea assistito da due suoi legali, nella quale, fermi tutti i procedimenti giudiziari e le sentenze, si è cercato di fare il punto della questione, rilevando la opportunità di coinvolgere la Curatela del fallimento della "Biemme Costruzioni s.n.c." al fine di capire gli eventuali sbocchi.

Il punto, verificato poi con numerosi incontri tra i legali, riunioni comunali e con il Curatore, è rimasto inalterato.

Il Curatore non intende revocare la sua decisione, presa con il consenso del Giudice Delegato, di sciogliere il contratto preliminare; egli attende la decisione della Corte di Cassazione al cui testo si atterrà. Se la Corte rigetterà il ricorso del sig. Falzea, l'alloggio sarà messo in vendita ai sensi della L. Fall. ed al sig. Falzea sarà riconosciuto in moneta fallimentare l'importo da lui pagato alla "Biemme Costruzioni s.n.c.". Sull'alloggio, comunque, grava l'ipoteca della B.N.L. per il mutuo originariamente concesso alla "Biemme Costruzioni s.n.c." (€ 33.251,00=).

Nel caso che il Comune possa revocare l'assegnazione della porzione di area relativa all'alloggio, si troverebbe a dover pagare al Fallimento la somma pari ai costi rivalutati di costruzione sopportati dalla "Biemme Costruzioni s.n.c" ottenendo quindi l'alloggio gravato dalla ipoteca. Dopo di che l'assegnerebbe al sig. Falzea, che comunque la dovrebbe pagare. Ma il Comune ritiene di non poter assumere tali onerosi obblighi in quanto nulla deve: la crisi non è nata dalla mancanza della fidejussione, ma è nata dal mancato saldo, come accertato in sede giudiziaria; ma tale inadempimento non era certo coperto dalla fidejussione.

Per il Curatore del fallimento esistono poi altre questioni con la B.N.L. che complicano la gestione fallimentare e lo consigliano attendere l'esito della Corte di Cassazione.

A questo punto si è giunti proseguendo le riunioni innumerevoli con i legali del sig. Falzea (si usa il plurale poiché ad assistere il sig. Falzea si sono succeduti oltre una diecina di avvocati) e con il Curatore. Nel 2010 si sono avuti anche una nuova interrogazione da parte di due Consiglieri Comunali ed anche un intervento del Prefetto di Grosseto: ad essi sono stati forniti i chiarimenti del caso.

Da ultimo è stata fatta una nuova riunione convocata per il 25.11.2011 dall'Assessore al ramo, alla presenza degli Uffici competenti della Amministrazione, del Legale esterno incaricato della difesa dell'Ente a

partire dal 1996 e del Curatore Fallimentare della Impresa "Biemme Costruzioni s.n.c."; dopo aver ripercorso le problematiche che hanno caratterizzato la vicenda, alla luce degli ultimi aggiornamenti, è stato confermato l'interesse dell'Ente a costituirsi in questo ulteriore giudizio promosso dal sig. Bruno Falzea, in quanto:

A) la posizione del Comune rimane quella di cui alla nota in data 05.06.1998 prot. n. 55526 del Dirigente del Servizio, ove si assume che la clausola della convenzione circa il rilascio della fidejussione a garanzia dell'acquirente ha natura civile (e non amministrativa) per cui, come clausola a favore di terzo, può essere attivata su richiesta del soggetto garantito. Infatti, al momento della controversia tra il sig. Falzea e la "Biemme Costruzioni s.n.c." l'appartamento di cui trattasi era costruito e ricevuto in consegna dall'acquirente, mentre si contendeva sulla misura del prezzo. Tale questione è stata risolta dalla sentenza civile di primo grado, confermata genericamente dalla Corte di Appello e riproposta alla Cassazione senza però alcun motivo di critica, con l'esito innanzi ricordato. Non sussistono, dunque, presupposti per la revoca dell'assegnazione originaria alla "Biemme Costruzioni s.n.c.";

B) la posizione del Curatore fallimentare (il quale attende il pronunciamento sul ricorso del sig. Falzea alla Corte di Cassazione) consegue allo scioglimento del preliminare effettuato nell'interesse della massa dei creditori, consenzienti il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, e non è reversibile. Esso è già gravato da ipoteca per mutuo fondiario contratto con la BNL. Non v'è spazio per agire in deroga alle regole del fallimento. Non sussistono, pertanto, ragioni o presupposti per accedere alla richiesta del sig. Bruno Falzea.

Con i migliori saluti

IL SINDACO
(Dr. Emilio Bonifazi)