



Comune di Grosseto

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Amministrazione Comunale di Grosseto

Protocollo num. 73091

del: 20/06/17

Classificazione: D 10

Grosseto, li 12.06.2017

RACCOMANDATA A.R.

Avv. Caterina Argese  
STUDIO LEGALE  
CAROLI - CASAVOLA  
P.zza Roma, n. 11  
74015 MARTINA FRANCA (TA)

p.c. SERVIZIO AFFARI LEGALI  
c.a. Avv. Susanna Cruciani  
SEDE

**OGGETTO:** Istanza ai sensi della L. 241/90 – Sollecito richiesta risoluzione Convenzione.

Si riscontra la Vs. nuova istanza di cui all'oggetto, pervenuta in data 18.05.2017 prot. n. 63295.

Si rileva che i Giudici, sia del T.A.R., sia del Consiglio di Stato ed anche della Corte di Cassazione, hanno fino ad ora sempre approvato il comportamento del Comune di Grosseto.

Anche il Giudice Penale ha ritenuto legalmente corretta la condotta della funzionaria Ginanneschi, assolta per assenza di colpa, mentre invece codesta difesa insiste con affermazioni non veritiere.

La domanda di revocare o risolvere la Convenzione in argomento, già respinta dal Giudice Amministrativo di primo grado, è ora pendente avanti al Consiglio di Stato, Giudice di Appello.

E' da tale Giudice che deve essere attesa risposta; di certo non dal Comune di Grosseto.

Il T.A.R. Toscana, con sentenza n. 714/2017 datata 04.05.2015, in esito a causa nella quale la S.V. aveva già assunto la difesa del Sig. Falzea, ha chiarimento affermato:

*“la pretesa del ricorrente alla risoluzione della convenzione 6 settembre 1991 Rep. N. 691, per violazione degli artt. 8 e 12 dell'atto di convenzionamento (passaggio logico indispensabile per poter pervenire al successivo ritrasferimento dell'alloggio, prospettato dal ricorrente come obbligatorio) appare, infatti, assolutamente non supportata dalla ricostruzione fattuale e giuridica della fattispecie.*

*L'art. 8 della convenzione concessiva del diritto di superficie 6 settembre 1991 Rep. N. 691 prevedeva come garanzia aggiuntiva (del tutto, esattamente, la difesa della Amministrazione comunale di Grosseto rileva, infatti, come si trattasse di garanzia non imposta, all'epoca della redazione della convenzione, dalla*



normativa) del promissario acquirente degli alloggi da realizzarsi sull'area, la prestazione, da parte del concessionario, di una fideiussione, valevole fino alla stipulazione del contratto definitivo e soggetta alla <<preventiva approvazione ... Da parte dell'amministrazione comunale>>. Al momento della stipulazione (in data 25 ottobre 1991) del contratto preliminare di compravendita dell'alloggio con la Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c., il Sig. Bruno Falzea non ha però preteso il rilascio della detta fideiussione, né tanto meno il preventivo vaglio di << congruità e corrispondenza alla ... convenzione >> da parte dell'Amministrazione comunale, ma si è accontentato (art. 5 del contratto) delle sole << garanzie di legge >> che non prevedevano certamente il rilascio della garanzia; per di più, il mancato rilascio della garanzia risulta portato a conoscenza dell'Amministrazione comunale solo in data 12 dicembre 1994. La ricostruzione fattuale sopra richiamata porta a ritenere insussistente, nella fattispecie, la violazione dell'art. 8 della convenzione concessiva del diritto di superficie 6 settembre 1991 Rep. N. 691, in quanto:

a) essendo stato richiesto l'intervento dell'Amministrazione comunale di Grosseto solo in data 12 dicembre 1994, non era più possibile attivare un meccanismo civilistico di garanzia che era espressamente qualificato come preventivo al << versamento di acconti e/o caparra >> e che, quindi non poteva più operare, essendo stato ormai stipulato il contratto preliminare e corrisposto praticamente quasi l'intero prezzo dell'alloggio (come precisato in ricorso dal ricorrente);

b) la stessa natura civilistica della garanzia porta a ritenere inoperante l'obbligo di rilascio della fideiussione nel caso in cui il ricorrente abbia liberamente concluso un contratto preliminare, non richiedendo la garanzia supplementare, ma solo le garanzie di legge; in buona sostanza, l'inoperatività dell'obbligo di prestazione della fideiussione non pare quindi operativo nella fattispecie, non per violazioni della convenzione da parte dell'Amministrazione comunale di Grosseto, ma a seguito della scelta negoziale del ricorrente (pienamente legittima per il nostro ordinamento) di non avvalersi della garanzia e di concludere comunque il preliminare.

Per quello che riguarda la violazione dell'art. 12, n. 5 della convenzione 6 settembre 1991 Rep. N. 691 (che prevede la possibile risoluzione della convenzione nell'ipotesi di fallimento del concessionario), la Sezione ritiene del tutto corretta la ricostruzione della fattispecie contenuta nella richiesta di archiviazione 29 settembre 2007 presentata dalla Procura della Repubblica di Grosseto nel procedimento penale instaurato a carico di uno dei funzionari incaricati di seguire la pratica (doc. n. 37 del deposito di parte ricorrente).

Contrariamente a quanto prospettato da parte ricorrente, la risoluzione della convenzione in ipotesi di fallimento del concessionario prevista dall'art. 12 n. 5 della convenzione 6 settembre 1991 Rep. N. 691 non è per nulla << automatica >> e vincolata ma è destinata a trovare applicazione solo << qualora il concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa ... (e) senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione >>.

Nel caso di specie, il fallimento è intervenuto quando l'intervento (almeno la parte che riguarda il ricorrente e che è documentata in atti di causa) era stato ormai realizzato e risultavano da perfezionare solo i trasferimenti definitivi degli alloggi e comunque il Comune di Grosseto ha congruamente esplicitato (nella nota 9 gennaio 2012 n. 2945 del Sindaco, richiamata nella nota 26 giugno 2012 n. 7354, resa in riscontro dell'istanza-diffida presentata dal ricorrente) le ragioni (necessità di corrispondere al fallimento i costi di costruzione rivalutati) che portano a ritenere impraticabile la risoluzione della convenzione; rispetto a tali ragioni, il ricorrente si è poi limitato a generiche contestazioni che non inficiano la legittimità delle ragioni poste a base del diniego e che si limitano, in buona sostanza, a richiamare le differenti valutazioni operate da altra Amministrazione comunale in altro contesto.

Del resto, l'intervento di un provvedimento di risoluzione della convenzione arrecherebbe probabilmente più male che bene al ricorrente, non essendo per nulla indiscusso il diritto al ritrasferimento del bene ed essendo ancora più problematico il trasferimento all'Amministrazione comunale della quota parte di prezzo pagata al concessionario ormai fallito.



*In definitiva le censure relative alla risoluzione della convenzione devono essere rigettate; il rigetto delle dette censure esime poi la Sezione dall'esame approfondito della censure formulate con riferimento al presunto obbligo di ritrasferimento del bene al ricorrente.*

*Quanto sopra rilevato, in ordine all'imputabilità allo stesso ricorrente della scelta di non avvalersi della fideiussione di cui alla convenzione 6 settembre 1991 Rep. N. 691 ed all'infondatezza delle censure proposte dal Sig. Falzea importa poi il rigetto anche dell'azione risarcitoria, comunque genericamente articolata".*

Ricordato quanto sopra, il Comune di Grosseto, allo stato attuale, non può far altro che attendere l'esito del suddetto procedimento, del quale non è ancora fissata l'udienza, relativo proprio alla questione della mancanza di accoglimento della richiesta di revoca della Convenzione del 06/09/1991, nonché l'altro, pendente dinanzi al Consiglio di Stato, che verrà discusso a Roma il 12.10.2017, relativo alla determinazione dei prezzi.

Il Dirigente del Settore  
(Dott. Arch. Marco De Bianchi)





Comune di Grosseto

RACCOMANDATA A.R.

Mod. GR0081-81

R  
Mod. 94204 (Ev. W8210)  
EP06044EP436 - 5x (3x7)



15258548041-7



