

N. 00714/2015 REG.PROV.COLL.
N. 01704/2012 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1704 del 2012, proposto da:
Bruno Falzea, rappresentato e difeso dall'avv. Caterina Argese, con
domicilio eletto presso Segreteria T.A.R. in Firenze, Via Ricasoli 40;

contro

Comune di Grosseto in persona del Sindaco pro Tempore,
rappresentato e difeso dall'avv. Umberto Gulina, con domicilio eletto
presso Segreteria T.A.R. in Firenze, Via Ricasoli 40;

nei confronti di

Curatela del Fallimento della "Biemme Costruzioni di Bardi e Milani
s.n.c.", non costituita in giudizio;

per l'annullamento

- del provvedimento del Comune di Grosseto prot. n. 73514 del
26.6.2012- Settore Tributi, Patrimonio e provveditorato conosciuto

in data 28.6.2012 a seguito di invio di lettera raccomandata a.r., con il quale il Comune di Grosseto non procedeva all' accoglimento della richiesta di revocare e/risolvere la Convenzione del 6.9.91 stipulata tra la Biemme Costruzioni snc ed il Comune di Grosseto on al quale la società costruttrice era divenuta assegnataria e concessionaria del diritto di superficie del lotto n.9 del comprensorio PEEP- Fosso dei Molini in Grosseto e di assegnare in proprietà a Bruno Falzea l'alloggio di cui era divenuto promissario acquirente a seguito di stipula di contratto preliminare con la Biemme Costruzioni del 25.10.91 e dal medesimo già pagato;

- di tutti gli atti presupposti, preparatori, connessi e consequenziali, ancorché non conosciuti, in particolare del provvedimento del Comune di Grosseto del 10.01.2012 n. prot.2945;
- nonché per la condanna al risarcimento del danno, in forma specifica e per equivalente, arrecato dal Comune di Grosseto in danno del ricorrente.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Grosseto;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 aprile 2015 il dott. Luigi

Viola e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691 per Notaio Marchio di Grosseto, il Comune di Grosseto concedeva alla “Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.”, ai sensi e per gli effetti dell’art. 35 l. 22 ottobre 1971 n. 865, il diritto di superficie sul lotto n. 9 del Piano di edilizia economica e popolare in località Fosso dei Molini; in data 25 ottobre 1991, il Sig. Bruno Falzea stipulava, con la “Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.”, un contratto preliminare di compravendita, avente ad oggetto uno degli alloggi (precisamente, quello sito al primo piano, scala “D”, interno 1) realizzati sull’area in discorso, in esecuzione della convenzione.

Tra le parti interveniva una complessa vicenda civilistica relativa al definitivo trasferimento dell’immobile ed al pagamento del prezzo e il Sig. Bruno Falzea conveniva in giudizio la “Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.”, avanti al Tribunale di Grosseto; in corso di causa, interveniva in giudizio il fallimento (dichiarato con sentenza 11 dicembre 2002 n. 956 del Tribunale Grosseto, sez. fallimentare) della “Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.”.

Con sentenza 25 luglio 2005 n. 692, il G.O.A. del Tribunale di Grosseto accoglieva l’azione proposta dal Sig. Bruno Falzea e disponeva, ex art. 2932 c.c., il definitivo trasferimento dell’immobile in discorso al ricorrente; la sentenza era però riformata dalla Corte d’Appello di Firenze, con la sentenza 22 maggio 2009 R.G. 2249, impugnata dal ricorrente in Corte di cassazione, con ricorso ancora pendente.

In data 18 maggio 2012, il ricorrente indirizzava al Comune di Grosseto istanza ex l. 241 del 1990 (acquisita al protocollo dell'ente, al n° 57508), avente ad oggetto la risoluzione della convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691, ai sensi degli artt. 8 e 12 dell'atto di convenzionamento ed il successivo ritrasferimento (prospettato dal ricorrente come dovuto) allo stesso dell'alloggio.

L'istanza era riscontrata con la nota 26 giugno 2012 n. 7354 del Responsabile del Settore Tributi, Patrimonio e Provveditorato del Comune di Grosseto che, a sua volta, richiama, in funzione motivazionale del provvedimento, la precedente nota 9 gennaio 2012 n. 2945, resa dal Sindaco di Grosseto, in risposta ad interrogazione di un Consigliere comunale.

Gli atti da ultimo richiamati erano impugnati dal ricorrente per: 1) violazione artt. 8 e 12 della convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691 e dell'art. 35 della l. 22 ottobre 1971 n. 865; 2) sempre in relazione alla violazione degli artt. 8 e 12 della convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691, eccesso di potere per carenza di motivazione e di istruttoria, travisamento dei fatti e carenza di azione amministrativa; 3) in relazione alla violazione dell'art. 12 della convenzione 6 settembre 1991 Rep. n° 691, eccesso di potere per carenza di motivazione e di istruttoria, travisamento dei fatti e carenza di azione amministrativa; 4) in relazione al richiamo dei pregressi procedimenti amministrativi, eccesso di potere per difetto di istruttoria, travisamento dei fatti, inopportunità e carenza di azione

amministrativa; con il ricorso, erano altresì richieste la condanna del Comune di Grosseto ad assegnare in proprietà l'alloggio conteso e al risarcimento dei danni psichici, esistenziali ed alla vita di relazione sofferti dal ricorrente, quantificati nella misura di € 30.000,00 o nella diversa somma ritenuta di giustizia dal Giudicante, il tutto maggiorato di interessi e rivalutazione.

Si costituiva in giudizio il Comune di Grosseto, controdeducendo sul merito del ricorso e formulando eccezioni preliminari di difetto di giurisdizione del Giudice amministrativo nei confronti dell'A.G.O. ed inammissibilità del ricorso.

In data 10 dicembre 2014, si costituiva in giudizio, in sostituzione degli avv. Claudio Defilippi e Deborah Cianfanelli, l'avv. Caterina Argese, che chiedeva un differimento dell'udienza; alla pubblica udienza del 16 aprile 2015 il ricorso passava quindi in decisione.

L'assoluta infondatezza meritale del ricorso permette di prescindere dall'esame delle eccezioni preliminari sollevate dalla difesa del Comune di Grosseto, sopra richiamate e dall'ultima eccezione, relativa alla tardività della documentazione e delle memorie depositate, a seguito del rinvio dell'udienza di discussione del ricorso, già fissata al 18 dicembre 2014.

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 dell'Amministrazione comunale di Grosseto rileva, infatti, come si trattasse di garanzia non imposta, all'epoca di 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 appare 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 dalla 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 delle 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.

La particolarità della vicenda permette poi di procedere alla compensazione delle spese di giudizio tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in

epigrafe proposto, lo respinge, come da motivazione.

Compensa le spese di giudizio tra le parti.

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 16 aprile
2015 con l'intervento dei magistrati:

Saverio Romano, Presidente

Eleonora Di Santo, Consigliere

Luigi Viola, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 04/05/2015

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)