

TRIBUNALE DI GROSSETO

G.O.A. Avv. Gualtiero Gualtieri

Causa Civile R.G. n. 1448/94

Comparsa conclusionale

per

Falzea Bruno, elettivamente domiciliato in Grosseto, Via Aquileia n. 63, presso lo studio dell'Avv. Andrea De Cesaris,

contro

Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani, in persona del **curatore Rag. Daniele Moretti**, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Claudio Marconi del Foro di Grosseto.

* * * * *

Si rende opportuna, in via preliminare, una breve precisazione, soprattutto in considerazione del lungo tempo trascorso dall'atto iniziale del giudizio civile in corso (**dieci anni dall'atto di citazione del 27.05.1994!!!**), affinché il Giudice possa cogliere effettivamente la vera sostanza delle richieste; esse sono chiaramente poste nel medesimo atto di citazione che nelle conclusioni riporta:

“Voglia il Tribunale, contrariis reiectis,

a) dichiarare l'obbligo della convenuta di restituire la somma anticipata dall'attore, pari a lire 50.000.000, oltre interessi legali dal dì del dovuto al saldo;

b) dichiarare l'obbligo della convenuta di procedere a frazionamento del mutuo della B.N.L. sull'immobile oggetto di compravendita, con contestuale accollo per la quota parte di lire 55.000.000 in capo all'attore;

c) dichiarare, ex art. 2932 c.c., avvenuto il trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita per cui è causa, in particolare: l'appartamento di civile abitazione sito al piano I°, scala “D”, e distinto con l'interno n. 1, composto di ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l'appartamento interno 2D e vano scale, con box ad uso autorimessa al piano terra distinto con il n. 16, con adiacente ripostiglio; il tutto identificato catastalmente al N.C.E.U. al Fg. 92, part. 617, sub 18 e 27 per l'autorimessa,

ordinando alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della sentenza;

*d) condannare la ditta convenuta alla restituzione della somma di cui al punto a), gravata d'interessi legali dal dì del dovuto al saldo; nonché al risarcimento dei danni subiti per effetto **degli inadempimenti contrattuali** per cui è causa, nella misura che verrà determinata in corso di causa e, comunque, secondo equità;*

e) dichiarare, pertanto, l'avvenuta compensazione fra il residuo del prezzo dovuto dall'attore e quanto dovuto dalla convenuta in forza dei punti a) e d) delle presenti conclusioni, con condanna al pagamento della differenza da parte della convenuta; dichiarare, altresì, l'attore non tenuto al pagamento di ulteriori somme per la compravendita.

Vinte le spese, oneri accessori inclusi”.

Successivamente il sig. Falzea trascriveva domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica presso la Conservatoria dei RR.II. il 09.06.1994.

Pertanto, si evince, senza ombra di dubbio, il reale e specifico oggetto ed interesse del Sig. Falzea, che non è già quello dell'effettivo prezzo della compravendita bensì la legittima aspettativa di conseguire la proprietà dell'alloggio dal momento del già avvenuto pagamento di quanto convenuto ed accettato fra le parti per la compravendita dello stesso immobile.

Si tenga conto della fondamentale statuizione che il prezzo pattuito, con il contratto preliminare di compravendita stipulato il 25.10.1991, di £. 122.000.000 (I.V.A. esclusa), predeterminato “a corpo“, derivava dall'applicazione di parametri pubblicitici noti soltanto alla Biemme ed al Comune e definitivi (calcolati secondo criteri pubblicitici ed inderogabili, applicati in maniera errata dalla controparte, dettati sulla base della natura propria dell'edilizia agevolata e convenzionata), e come tale, non contestabile né modificabile dalla Biemme nei confronti del promissario acquirente (casomai, se vi fossero stati degli errori od altre inesattezze, la Biemme doveva rivolgersi al Comune di Grosseto, con cui aveva stipulato la convenzione, e non certo con il privato).

Del resto, la stessa controparte, nella comparsa di costituzione e risposta del 22.07.1994 (come si dirà meglio in seguito), infatti, considerava pacifico che il prezzo dovuto, era

quello convenuto ed accettato nel contratto preliminare che, si ribadisce, era stato stabilito nella complessiva somma di £. 122.000.000.

Inoltre, la Biemme, con lettera in data 28.2.1995, informava l'attore del fatto che era avvenuta la ripartizione del mutuo in quote e che, quindi, era in grado di stipulare il contratto di compravendita dell'alloggio; in tale ottica, la stessa venditrice informava anche che vi erano solo da fare dei "conteggi di conguaglio".

Non si capisce come siano decorsi **ben dieci anni** senza che l'effetto traslativo della proprietà si sia verificato, a causa di successive "manovre" di controparte volte, **dopo un anno dall'inizio della causa e dopo che si erano già tenute tre udienze (22.07.1994, 24.01.1995 e 11.07.1995)**, a cambiare artatamente l'oggetto della controversia, con dei **conteggi, consegnati il 20.07.1995** al sottoscritto, in corso di causa ed in prossimità di un'udienza, nei quali apparivano, in relazione all'alloggio, nuove superfici (determinate artificialmente e con un criterio non conforme a quello dettato dalla Convenzione), prezzo a metro quadrato diverso da quello che aveva determinato il prezzo complessivo (essendo stato alterato rispetto a quanto stabilito nella Convenzione) e costi aggiuntivi in gran parte fittizi, vanificando così la giusta e sacrosanta aspirazione del Falzea a soddisfare il suo legittimo diritto di proprietà dell'abitazione.

L'ultima di tali "manovre" – ora oggetto di attenzione da parte del Giudice - sta nel tentativo di far rientrare l'alloggio nel fallimento della Biemme Costruzioni S.n.c., laddove già nel **febbraio 1993 avrebbe dovuto stipularsi il contratto definitivo di passaggio della proprietà dello stesso alloggio!!!**

D'altro canto, non ci risulta che, per un altro edificio di n. 20 alloggi di civile abitazione e n. 8 fondi commerciali, realizzato dalla stessa impresa Biemme Costruzioni S.n.c. sull'intero lotto n. 7/B della medesima zona P.E.E.P., sempre in regime di edilizia agevolata e convenzionata – i cui contratti preliminari di compravendita erano stati stipulati nell'anno 1995 (**quattro anni dopo** rispetto a quello stipulato dal Falzea) – i relativi contratti definitivi stipulati per lo più nell'ottobre dell'anno 2001 (**otto anni dopo** rispetto a quello che avrebbe dovuto stipulare il sig. Falzea e **un anno e due mesi circa**, **prima del dichiarato fallimento della Biemme!!!**), siano stati oggetto di revocatoria.

La curatela fallimentare, quindi, mentre si affanna a “rovinare” l’attore, cercando di evitare che il medesimo ottenga la sospirata proprietà del bene, non mostra altrettanta pervicacia in altre occasioni; ma ciò lo si dice, ovviamente, non perchè vi devono essere altri soggetti “rovinati”, ma perchè, evidentemente, non vi è il diritto del fallimento, in questa specifica materia, di ottenere la disponibilità degli appartamenti, stante il regime pubblicistico che governa la loro circolazione.

Ciò è paradossale se, tra l’altro, si considera che il Curatore fallimentare del promittente-venditore, relativamente al contratto preliminare di compravendita non ancora seguito dalla stipulazione del definitivo, può optare per l’esecuzione del contratto o per il suo scioglimento, indipendentemente dal fatto che il promissario acquirente abbia già pagato il prezzo (art. 72, 4° comma, R.D. n. 267/42), mentre la revocatoria fallimentare dei contratti di compravendita, disposta dall’art. 67 del R.D. sopra citato, è obbligatoria, in quanto preordinata alla salvaguardia del principio della “par condicio creditorum”!!!

Il Curatore fallimentare ha deciso di optare per lo scioglimento del contratto preliminare di compravendita stipulato tra la Biemme ed il Falzea pur avendo, il promissario acquirente, adempiuto e rispettato tutti gli impegni assunti con l’atto preliminare e inoltre pagato anticipatamente somme in conto mutuo, che l’Impresa non era legittimata a pretendere!

Forse si vuole punire il sig. Falzea, per essersi accorto di questo e dei tanti altri raggiri commessi dalla Biemme con la complicità di Organi Istituzionali, che, non essendo stato più disponibile a subire, si è rivolto alla Giustizia nella quale, malgrado tutto, vuole continuare a credere!!

Ed invero, la riportata sentenza della Cassazione Sez. II[^], sent. n. 6206 del 09.07.1997 (prodotta dall’attore all’udienza del 05.04.2004), chiarisce l’esperibilità della domanda di adempimento coattivo ex art. 2932 c.c. **anche in presenza di un palese rifiuto di stipulare l’atto traslativo della proprietà da parte dell’impresa concessionaria!**

“E’ inoltre invero che la Corte Suprema di Cassazione, Sez. I[^] Civile, con sentenza n. 17197 del 06.06.2003: “..... **ha ritenuto la prevalenza del privilegio speciale previsto dall’art. 2775 bis c.c. per il credito del promissario acquirente sul bene immobile oggetto del**

contratto preliminare rispetto alle ipoteche gravanti sullo stesso immobile, pur se iscritte anteriormente alla trascrizione del negozio.

Più precisamente detta prevalenza è stata affermata in ragione del disposto dell'art. 2748, comma 2°, c.c., per il quale i creditori che hanno privilegio sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari....”.

Ciò premesso, all'udienza del 17.11.2003 la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani in persona del curatore Daniele Moretti, come da decreto autorizzativo del G.D. del 02.10.2003, si costituiva e dichiarava di avvalersi della facoltà di cui all'art. 72 L.F. non essendosi, nella fattispecie, verificato l'effetto traslativo della proprietà della cosa oggetto del preliminare di compravendita, né essendovi altri ostacoli all'esercizio di tale facoltà da parte del Curatore (Cass. Civ. 4747/1999) e chiedeva pertanto che la causa fosse trattenuta in decisione, previa precisazione delle conclusioni, con ogni conseguente pronuncia di legge.

La curatela, quindi, così precisava le proprie conclusioni:

“Voglia il Tribunale di Grosseto, Sezione Stralcio, preso atto della volontà della Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni snc di Bardi e Milani, per come espressa dal Curatore Rag. Daniele Moretti, della volontà di esercitare il potere di cui all'art. 72, 4° comma L.F., accertare e dichiarare l'avvenuto scioglimento del contratto per cui è causa, con conseguente declaratoria di cessazione della materia del contendere”.

All'udienza del 09.02.2004 la controparte non accettava il contraddittorio, in ordine alla domanda nuova del deducente con cui si chiedeva la chiamata in causa del Comune di Grosseto, osservando come per tale chiamata difettesse il presupposto essenziale e cioè l'interesse all'esito del giudizio e l'atto amministrativo (revoca della convenzione) che un tale interesse dovrebbe far sorgere; di conseguenza chiedeva la fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni per i seguenti motivi:

1. Quanto all'invocata risoluzione della convenzione deve dirsi che la giurisprudenza (T.A.R. Friuli), cui rimanda la controparte, è riferibile ad ipotesi diversa da quella oggetto di giudizio, posto che detto precedente giurisprudenziale si riferisce alla risoluzione del contratto di compravendita tra costruttore fallito e comune promittente l'acquisto;

2. Egualmente è a dirsi per la ipotesi di risoluzione automatica della convenzione (richiamata nella sentenza del Consiglio di Stato ex adverso citata) da riferirsi ad inadempimento del costruttore che invece nel caso del presente giudizio non c'è mai stato (mentre c'è stato quello del promittente l'acquisto) essendo stati gli immobili costruiti dalla società fallita, assegnati e venduti secondo le previsioni di legge.

Del resto l'invocata revoca della convenzione non c'è stata né può essere oggetto di domanda nel presente giudizio dato che pregiudicherebbe i diritti di tutti gli altri acquirenti degli immobili costruiti dalla società fallita a meno che non si esiga una revoca ad personam della convenzione.

A parere del sottoscritto invece, le suddette eccezioni sollevate dalla Curatela, sono pretestuose, infondate, non veritiere ed inaccettabili.

Si ritiene necessario chiarire al Sig. G.O.A., come primo aspetto fondamentale, la differenza che intercorre tra l'edilizia residenziale privata e l'**edilizia residenziale pubblica**.

L'edilizia residenziale privata è l'attività posta in essere da privati per la costruzione, su lotti edificatori di proprietà privata, di edifici per i quali lo strumento urbanistico generale comunale, prevede la realizzazione di unità immobiliari destinate ad abitazioni, che non beneficino di finanziamenti o contributi statali e/o regionali. Per la realizzazione dell'edificio non si deve stipulare alcuna convenzione con il Comune, il fabbricato non dovrà rispondere a caratteristiche costruttive e tipologiche particolari né l'alloggio essere sottoposto a limiti dimensionali di superficie e di livello qualitativo minimo. Il prezzo di cessione non è predeterminato, calmierato ed invariabile, ma determinato in regime di libero mercato ed è alienato a chiunque ne richieda l'acquisto.

L'**edilizia residenziale pubblica**, invece, è l'attività posta in essere da soggetti pubblici o privati e, di norma, **finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati**. Si distingue in:

a) **edilizia sovvenzionata**: attuata dagli enti pubblici sia per la costruzione di nuove abitazioni che per il recupero degli edifici esistenti;

b) **edilizia convenzionata**: costituita dagli alloggi realizzati sulle aree localizzate dai Comuni nell'ambito dei piani di zona per l'**edilizia economica e popolare e fondata su una apposita convenzione intercorrente tra il soggetto attuatore ed il Comune in ordine alle modalità**

di utilizzazione dell'area e degli alloggi, in applicazione dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, degli artt. 7 ed 8 della Legge n. 10/1977 e della Legge n. 457/1978;

c) edilizia agevolata: finanziata con mutui agevolati concessi ad enti, cooperative, imprese di costruzione e privati singoli.

L'edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, convenzionata e agevolata) è disciplinata da un complesso normativo di leggi di cui si richiamano il R.D. n. 1165/1938, le leggi statali n. 167/1962, n. 865/1971, n. 10/1977, n. 513/1977, n. 457/1978, n. 899/1986, n. 412/1991 e n. 179/1992, nonché dalle leggi n. 431/98, n. 136/1999 e n. 21/2001 e dalle relative leggi regionali.

Coloro che acquistano alloggi realizzati in regime di edilizia agevolata convenzionata, come nella fattispecie di cui al presente processo, devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:

- **la cittadinanza italiana;**
- **la residenza nel Comune in cui acquistano la casa per la quale viene chiesto il contributo;**
- **un reddito non superiore a quello prescritto;**
- **non essere proprietari di un'altra abitazione, adatta alle esigenze della propria famiglia;**
- **non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita dell'alloggio, di una casa costruita con il finanziamento pubblico.**

Il Comune, una volta acquisite le aree comprese in un piano di zona per l'edilizia economica popolare per cessione bonaria o espropriazione o, quanto meno, una volta preso possesso per effetto dell'occupazione anticipata in via d'urgenza, provvede alla loro assegnazione ai soggetti aventi diritto che ne facciano richiesta per la costruzione **di case di tipo economico e popolare** o le fa costruire. Ai sensi dell'art. 35, comma 2° della legge 865/1971 le aree acquisite, **che, di conseguenza, fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune, sono concesse in diritto di superficie per novantanove anni** con convenzione stipulata per atto pubblico tra il Comune ed il concessionario. Ciò significa anche che **gli alloggi realizzati, allo scadere dei novantanove anni ritornano di proprietà del Comune, il quale nel frattempo, mantiene nell'intestazione la proprietà per l'area, come risulta dalla**

convenione, dalla visura catastale del 18.09.2003 prodotta agli atti e come, del resto, risulta pacifico ed incontestato fra le parti).

La concessione in diritto di superficie e l'assegnazione di dette aree avviene mediante convenzione, **ciò non costituisce diritto reale di proprietà ed attribuisce al concessionario solo il diritto ad espletare le finalità assegnate, sottoposte ad affievolimento, dato che il titolare del diritto rimane sempre l'Ente concedente, che può esercitare la revoca o la decadenza in presenza di violazioni e/o inadempimenti del concessionario.**

La convenzione è disciplinata dagli artt. 7 ed 8 della Legge n. 10/1977, ed impone degli obblighi al concessionario fra i quali quello di applicare **il prezzo di vendita degli alloggi realizzati, che è stabilito nel rispetto delle leggi statali e regionali, che è inferiore al valore di mercato, al fine di consentire di immettere sul mercato alloggi a prezzi calmierati, di ridurre la tensione abitativa e di favorire l'accesso alla casa alle categorie sociali meno abbienti.**

La superficie utile degli alloggi di edilizia agevolata convenzionata, la cui superficie massima non può superare i 95 mq., è determinata ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457, di successivi decreti e di circolari del Ministero dei Lavori Pubblici.

La concessione del diritto di superficie di un'area per la durata di novantanove anni è l'atto con cui l'amministrazione conferisce ad un soggetto nuove facoltà. Nell'ambito delle concessioni **si distinguono le concessioni traslative con cui viene trasferito al destinatario un diritto soggettivo o un potere di cui la pubblica amministrazione è titolare, ma che la stessa non intende esercitare direttamente, pur rimanendo titolare del diritto e del potere.** Appartengono a detta categoria le concessioni su beni demaniali o su **beni patrimoniali indisponibili**, regolate da un disciplinare, da cui derivano diritti ed **obblighi** per il privato.

Il controllo della pubblica amministrazione concedente, può produrre la revoca dell'atto allorquando siano intervenuti fatti nuovi che hanno rilevato che l'atto non era conforme all'interesse pubblico.

Mediante i programmi straordinari di edilizia agevolata-convenzionata è stato consentito alla Impresa Biemme Costruzioni, **in qualità di "concessionaria"**, di realizzare l'edificio composto da 16 alloggi con finanziamenti agevolati del Fondo di Ristabilimento del Consiglio

d'Europa (vedasi l'allegato "B" alla convenzione stipulata dal notaio Andrea Marchio il 06.09.1991 rep. n. 691/169 e da consultare la convenzione integrale consegnata durante l'esperimento di operazioni peritali dell'08.01.2001, dal C.T.P. del sig. Falzea, ing. Sarino Luppino, al C.T.U. Alessandro Ceciari e la stessa convenzione è stata allegata alla memoria facente parte del verbale di udienza del 15.12.2003).

Inoltre, l'impresa ha fruito di un mutuo agevolato di complessive £. 780.000.000 erogato dalla Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro, i cui interessi erano a carico dello Stato nella misura del 50%, in seguito all'ammissione al finanziamento da parte del Comitato per l'Edilizia Residenziale ai sensi della legge 11 marzo 1988, n. 67 art. 22 comma 3 e della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Infine, ha usufruito di tutte le altre agevolazioni derivanti dall'istituto del convenzionamento (non pagamento della quota del costo di costruzione ecc.).

Alla suddetta Convenzione, l'allegato "F" riporta le prescrizioni urbanistiche che risultano essere: "P.P. a norma della L. 167/62 (per adeguamento PEEP) in variante al PRGC. Disciplina di piano art. 1 L'area individuata come zona PEEP nell'elaborato n° 1 di Piano costituisce reperimento di area residenziale a norma della L. 167/62 e successive modificazioni e integrazioni. Costituisce variante al PRGC ai sensi del 4° comma dell'art. 3 della medesima legge. Di tale area è redatto Piano esecutivo ai sensi dell'art. 4 della medesima legge".

Quanto all'eccezione sollevata dalla controparte circa la legittimità della facoltà del Curatore fallimentare, ex art. 72 L.F. di risolvere il contratto preliminare di compravendita non essendosi, nella fattispecie, verificato né l'effetto traslativo della proprietà della cosa oggetto del preliminare di compravendita, né essendovi ostacoli all'esercizio di tale facoltà da parte del Curatore (Cass. Civ. 4747/1999) ed alla richiesta di decisione della causa, a parere del sottoscritto non può essere accolta da Codesto Tribunale in quanto anch'essa pretestuosa ed infondata.

Infatti la Corte di Cassazione con la sentenza n. 4747, del il 13.05.1999, non riconosceva ostacoli al curatore fallimentare per l'esercizio della risoluzione del contratto preliminare di compravendita, di cui all'art. 72 della L.F. nella causa di C. G. contro K. M. e M. A., nella quale C. G. chiedeva la pronuncia di sentenza sostitutiva del contratto non concluso e

costitutiva del trasferimento, dato che con contratto preliminare stipulato con scrittura privata del 12.04.1991, i convenuti avevano promesso in vendita all'attore un appartamento sito in Comune di Rimini per il prezzo di £. 120.000.000 con previsione della stipulazione del contratto definitivo al momento dell'integrale pagamento del corrispettivo e che, nonostante l'avvenuto pagamento, i promittenti venditori, reiteratamente sollecitati, non avevano prestato il loro consenso per la vendita definitiva.

La fattispecie esaminata dalla Corte di Cassazione con la sentenza citata dalla controparte però, attiene ad un immobile di **edilizia residenziale privata**, costruito da un'impresa privata su di un'area di sua proprietà e promesso in vendita ad un soggetto privato; ne consegue che non esplica effetti nella causa de quo in cui trattasi di **edilizia residenziale pubblica (cioè riguardante opere pubbliche o di pubblica utilità) e, specificamente, agevolata e convenzionata** con area espropriata dal Comune di Grosseto, concessa in diritto di superficie per novantanove anni alla Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani, con convenzione stipulata il 06.09.1991 e con trasferimenti degli alloggi soggetti ai vincoli delle Leggi Statali nn. 865/1971, 457/1978, e 67/1988, nonché Leggi Regionali nn. 41/1984 e 48/1988.

Quanto all'eccezione che la sentenza del T.A.R. Friuli Venezia Giulia è riferibile ad ipotesi diversa da quella oggetto di giudizio, dato che la fattispecie esaminata si riferisce alla risoluzione del contratto di compravendita tra il costruttore fallito ed il Comune promittente acquirente, si contesta che il Tribunale Amministrativo Regionale del Friuli Venezia Giulia, con la sentenza n. 283, del 11.04.1996 (prodotta dall'attore all'udienza dell'08.03.2004), esaminava la fattispecie con la quale la Triestina Costruzioni s.r.l., concessionaria di un diritto di superficie di 99 anni, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, con apposita convenzione, stipulata con il Comune di Trieste il 09.02.1982, realizzava 16 alloggi di edilizia economica e popolare. Questi venivano ceduti con contratto preliminare di vendita al Comune di Trieste il 02.12.1983 e consegnati il 29.10.1984. In seguito al fallimento, dichiarato il 10.10.1989, **senza che fosse stato precedentemente stipulato il contratto di compravendita**, dato che gli alloggi erano rimasti intestati alla società fallita, la curatela comunicava la risoluzione del preliminare di vendita. Il Comune di Trieste notificava la risoluzione della concessione per avere gli organi fallimentari violato la convenzione stessa e pregiudicato la possibilità di mantenere agli alloggi costruiti la destinazione prevista dal

P.E.E.P. con la conseguente accessione al suolo, di proprietà comunale, dei 16 alloggi, costruiti in diritto di superficie, nell'ambito di edilizia convenzionata in area P.E.E.P.. Il Comune emetteva l'ordinanza quando era trascorso inutilmente il termine fissato dalla convenzione della restituzione degli immobili alla destinazione, prevista dal P.E.E.P.. Il presupposto per l'applicazione della risoluzione del preliminare da parte del curatore fallimentare, si verificava quando il fallimento rispondeva notificando al Comune la risoluzione del preliminare di compravendita, ex art. 72 R.D. n. 267/1942, alla richiesta dello stesso Comune di completare con la stipula del contratto definitivo, il trasferimento degli alloggi rimasti invenduti, in applicazione dell'art. 9 lett. C della convenzione, che erano già stati consegnati e pagati, come da preliminare di vendita,.

La sentenza ha affermato quanto segue:

1 . La censura del fallimento con la quale ritiene ingiustificata la revoca della convenzione, dal momento che, nell'ambito di un negozio di diritto privato, sottoscritto da un'impresa, poi fallita, rimane agli organi fallimentari la scelta, nel caso di un contratto preliminare, se darvi attuazione o se invece dar luogo alla risoluzione ai sensi dell'art. 72 del R.D. n. 267/1942 senza che possa interferire in detta determinazione la natura pubblica dell'altro contraente e la natura di immobili di edilizia popolare dei beni, **non è condivisa dal Tribunale, dato che il fallimento trascura che il regime complessivo degli interventi di edilizia convenzionata, definito dall'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, prevede il potere dei Comuni di acquisire coattivamente aree, nell'ambito dei piani di zona, da destinarsi ai fini di edilizia residenziale, che vanno a far parte del patrimonio indisponibile dell'ente, il quale, per la realizzazione degli scopi suindicati, con deliberazione consiliare e successiva stipulazione di convenzione attuativa, costituisce su di esse un diritto di superficie, affinché possano esservi costruiti alloggi di edilizia economica e popolare.**

2. **La deliberazione e la convenzione compongono entrambe la fattispecie complessa della concessione amministrativa, nel caso avente ad oggetto il diritto di superficie sui beni del patrimonio indisponibile dell'ente locale, al fine di costruire e quindi alienare o locare alloggi di edilizia residenziale pubblica, in cui la posizione delle parti non è paritaria, spettando al provvedimento unilaterale della P.A., ai sensi del settimo comma del citato art. 35, di fissare l'intero contenuto dell'atto convenzionale.**

Detto atto ai sensi del successivo ottavo comma deve in ogni caso disciplinare i rapporti fra la P.A. concedente ed il privato concessionario in tutti gli aspetti fondamentali (corrispettivo, esecuzione delle opere, relativo controllo, termini di inizio e ultimazione lavori, canoni di locazione o prezzo di cessione degli alloggi, sanzioni e casi in cui il concessionario decade dalla concessione e perde il diritto di superficie, ecc.).

Attraverso il meccanismo della previa approvazione da parte del Comune, con deliberazione consiliare, dello schema di convenzione, cui dovrà interamente adeguarsi il contenuto dell'atto, stipulato fra le parti, si può attribuire soltanto lato sensu a quest'ultimo la qualifica di negoziale.

All'autonomia privata non viene, infatti, concesso altro spazio se non quello di sottoscrivere o meno l'atto stesso, così come predeterminato dal competente organo comunale, senza che neppure siano previste, ricorrendone il caso, le garanzie, di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c..

Ad esempio la previsione della risoluzione o della decadenza, o meglio della revoca, della convenzione, che, a norma del secondo comma dell'art. 1341 andrebbe approvata, per essere valida, specificamente per iscritto, non può trovare applicazione.

Il privato concessionario non è, infatti, titolare di posizioni di diritto soggettivo ma di diritto condizionato (Cass. SS.UU. 22.11.1993 n. 1141) nel mentre la P.A., ancorché si avvalga di clausole convenzionali, agisce in quanto titolare di poteri pubblici (C.D.S., Sez. V[^], 16.09.1994 n. 996).

Invero l'annullabilità o la revocabilità per motivi di pubblico interesse sono immanenti, quali espressioni della potestà di autotutela della P.A., alla natura stessa della concessione amministrativa, qualora risulti impossibile, per vizi originari o per ragioni sopravvenute, conseguire le finalità pubblicistiche, che con essa l'amministrazione intendeva raggiungere.

Dalla convenzione derivano, pertanto, nel caso di specie, diritti soggettivi al concessionario soltanto nei confronti dei terzi, mentre la posizione dello stesso nei confronti della P.A. è di diritto condizionato, tutelabile come interesse legittimo, **rimanendo essa soggetta a poteri autoritativi fino alla completa realizzazione della finalità pubblicistica, cui la costituzione del diritto di superficie e la realizzazione ed assegnazione agli aventi**

diritto degli alloggi popolari sono dirette (Cassazione SS.UU. 15.5.1984 n. 2952 e 04.12.1991 n. 13072).

3. La questione se sia o no legittima la risoluzione del contratto preliminare, ai sensi dell'art. 72 della legge fallimentare, non è in discussione quando intervenga il provvedimento di revoca della convenzione, ma solo della legittimità di quest'ultima. Dall'altro non sussiste nella ricostruzione dei rapporti fra concedente e concessionario, **un diritto potestativo di quest'ultimo**, incompatibile con l'affievolimento della sua posizione giuridica soggettiva, che ex se deriva dal provvedimento concessorio, salvo a voler ammettere l'assurdo che il privato stesso possa decidere della destinazione dei beni oggetto di concessione.

4. Il fallimento che succede all'impresa concessionaria non può pertanto ormai sottrarsi ad un obbligo, che non deriva da un negozio di diritto privato, ma da un provvedimento concessorio e dalla convenzione di esso attuativa.

Se invero così facesse, com'è avvenuto nella specie, con la risoluzione del contratto preliminare, per conferire gli alloggi alla massa fallimentare, il fallimento violerebbe gli obblighi derivanti dalla concessione con la conseguenza che, sottraendo in tal modo i beni, che ne sono oggetto, dalla destinazione stabilita, sarebbe di pieno diritto destinatario del provvedimento di revoca impugnato.

5. L'ulteriore censura che la finalità pubblica, perseguita con la concessione, che si assume consistere nella vendita degli edifici realizzati a soggetti, che abbiano i requisiti per essere assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ben può essere raggiunta ad opera del fallimento in regime di libera contrattazione, è disattesa dal Tribunale in quanto gli alloggi in questione sono stati offerti al Comune, che li ha accettati nei termini prescritti e non si vede come possano essere nuovamente acquisiti al patrimonio dell'impresa concessionaria e, quindi, all'attivo del fallimento.

Va osservato, infine che **il fallimento non può, per sua essenza, divenire un soggetto di edilizia residenziale pubblica**, avendo la diversa finalità di soddisfare coattivamente, nei modi di legge, i creditori dell'imprenditore fallito nella misura più ampia possibile. Non è dato pertanto comprendere come gli organi fallimentari possano portare a termine il **programmato intervento di edilizia convenzionata, che è finalizzato non solo alla vendita**

tout court degli alloggi realizzati, ma, ai sensi dell'art. 35, ottavo comma, lett. e) della L. n. 865/1971 e dell'art. 12 della convenzione, alla loro cessione solo a soggetti aventi i prescritti requisiti e, per giunta, ad un prezzo prefissato.

*Tale regime non è compatibile con quello, stabilito dall'art. 108 del R.D. n. 267/1942, che prevede la regola della vendita mediante pubblici incanti degli immobili, acquisiti alla massa fallimentare, per sua natura **non limitata ai soli soggetti predetti.***

Quand'anche si volesse avvalersi della vendita diretta, questa è ammissibile solo in previsione di un risultato più vantaggioso, in modo da ottenere il prezzo più alto, tant'è vero che il giudice delegato può sospendere detta vendita, ove ritenga che i beni che ne sono oggetto vengono ceduti dietro un corrispettivo inferiore al loro valore.

Si può pertanto verificare come la logica dell'edilizia convenzionata (vendere a soggetti predeterminati ad un prezzo non maggiore di quello prestabilito) sia radicalmente opposta a quella del fallimento (vendere a chiunque possa assicurare il prezzo più elevato possibile) per cui di per sé **il conferimento degli alloggi alla massa fallimentare è incompatibile con la conservazione della finalità pubblica per la quale essi sono stati realizzati.** *Perciò **la P.A. è tenuta ad intervenire per la conservazione della destinazione prevista, con il provvedimento di revoca, che, trattandosi di manufatti realizzati sul patrimonio indisponibile del Comune in diritto di superficie, comporta l'estinzione per incorporazione al suolo del diritto di proprietà superficaria sui medesimi.***

*Tale sentenza, relativa alla **mancata stipulazione** del contratto di compravendita dei sedici alloggi costruiti dalla Triestina Costruzioni s.r.l. al Comune di Trieste, e non come eccepisce la controparte, alla risoluzione del contratto di compravendita, **esplica i suoi effetti anche nella presente causa, dato che in entrambi casi il petitum è costituito dalla mancata stipulazione del contratto di compravendita di un alloggio di edilizia residenziale pubblica ad un soggetto avente i requisiti soggettivi disciplinati dalla legge, su di un'area concessa in diritto di superficie per 99 anni, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, con contratto preliminare stipulato il 25/10/1991 e con corrispettivo in £ 122.000.000, interamente pagato, secondo quanto convenuto ed accettato con lo stesso contratto preliminare.***

Le modalità di pagamento sono state le seguenti: £. 10.000.000 a titolo di caparra il 25.10.1991, £. 10.680.000 il 25.10.1991, £. 17.000.000 il 25.10.1991, £. 15.600.000 il 24.12.1991, £. 15.600.000 il 17.02.1992, £. 15.600.000 il 02.04.1992, £. 12.600.000 il 01.07.1992, £. 3.000.000 il 12.07.1992, £. 2.900.000 il 09.11.1992, £. 3.500.000 il 20.11.1992, £. 2.000.000 il 03.12.1992, £. 4.000.000 il 14.01.1993 e £. 8.400.000 il 23.03.1993 con totale parziale versato in £. 120.880.000, cui sono da scorporare l'I.V.A. versata in £. 3.600.000 e le imposte corrisposte in £. 280.000 per la registrazione del preliminare.

Pertanto, il capitale parziale pagato ammonta a £. 117.000.000, a cui sommando £. 5.000.000, versati con assegno circolare di £. 7.815.820, n.t., della Banca Toscana di Grosseto n. 1033954815, depositato all'udienza del 16.01.1996, **a titolo di offerta formale banco iudicis ex art. 2932 c.c.**, si ottiene il saldo del prezzo convenuto di £. 122.000.000, come dettato dall'art. 6 del contratto preliminare di compravendita (da £. 7.815.820, sottraendo £. 5.000.000 versati in conto prezzo si ricava un'ulteriore somma di £. 2.815.820 versata per accatastamento e spese di allacciamento varie).

L'eccezione che nella sentenza del T.A.R. Friuli Venezia Giulia la controparte dell'impresa fallita sia il Comune di Trieste e non, come nella causa de quo, una persona fisica non è pertinente, in quanto non si è in presenza, nel caso di specie, di una fattispecie diversa, dato che la costruzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica può essere regolata, mediante un'apposita convenzione, dal Comune ad un'impresa che li costruisca per poi trasferirli allo stesso Comune che li assegna o li vende ai soggetti aventi i requisiti stabiliti dalle Leggi 865/1971 e 457/1978 o direttamente ad un'impresa costruttrice che li trasferisce alle condizioni stabilite dalle Leggi citate a privati cittadini, ma entrambe le fattispecie sono sottoposte al controllo dello stesso Comune e sono, nella sostanza giuridica e formale, identiche.

In quel caso, infatti, l'impresa costruiva su concessione per poi ritrasferire al Comune, che a sua volta avrebbe trasferito ai privati in possesso dei requisiti di legge ed ad un prezzo imposto; nel presente caso, invece, si è evitato il passaggio da impresa a Comune, in quanto l'amministrazione ha concesso la costruzione e la vendita direttamente all'impresa, ad un

prezzo imposto e a soggetti determinati in possesso dei requisiti di legge; ma le fattispecie, in termini di applicabilità dell'art. 72 L.F., sono identiche.

Quanto all'eccezione di risoluzione automatica della convenzione, richiamata nella sentenza del Consiglio di Stato, da riferirsi ad inadempimento del costruttore che invece nel caso del presente giudizio non c'è mai stato (mentre c'è stato quello del promittente acquirente) essendo stati gli immobili costruiti dalla società fallita, assegnati e venduti secondo le previsioni di legge e che l'invocata revoca della convenzione non c'è stata né può essere oggetto di domanda nel presente giudizio dato che pregiudicherebbe i diritti di tutti gli altri acquirenti degli immobili costruiti dalla società a meno che non si esiga una revoca ad personam della convenzione, si contesta, facendo presente che il Consiglio di Stato con la sentenza n. 1342, del 25/09/1995 (prodotta dall'attore all'udienza del 15.12.03), ha affermato che il fallimento del concessionario attuatore di interventi edilizi nell'ambito del piano dell'edilizia economica e popolare, ancorché non costituito in forma di società cooperativa, costituisce legittimo presupposto per la risoluzione del rapporto concessorio e per la decadenza del diritto di superficie, a nulla rilevando la circostanza che le clausole della convenzione stipulata dal Comune recassero solo un generico riferimento al fallimento delle cooperative, **atteso che il fallimento è pur sempre una situazione pregiudizievole per la cura dell'interesse pubblico in materia**, che la convenzione fu stipulata sulla base di uno schema tipo usualmente adoperato con le cooperative e che la clausola di risoluzione automatica fu inserita nella convenzione e liberamente accettata dal soggetto attuatore fallito. Pare opportuno in merito rilevare che, se nel frattempo per pura ipotesi scolastica, i titolari dell'impresa fossero deceduti, i diritti non sarebbero certo transitati agli eredi.

La controparte dimentica che nella convenzione (consegnata in copia integrale l'08.01.2001 all'ing. Alessandro Ceciari per le operazioni peritali ed anche prodotta in giudizio all'udienza del 15.12.2003, quale documento allegato alla memoria facente parte di detto verbale d'udienza), stipulata il 06.09.1991 tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani, l'art. 8 riguardante la modalità per la vendita degli alloggi disciplina **l'accensione dell'impresa di una fideiussione bancaria o assicurativa** corrispondente all'importo delle somme versate a titolo di acconto e/o di caparra, con obbligo di aumento dell'importo assicurato **quando vengano versati ulteriori anticipi.**

La fideiussione in parola avrebbe dovuto estinguersi **quando fosse stato stipulato il contratto definitivo.**

L'art. 12 lettera A) della citata convenzione disciplina **la risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie in particolare ai seguenti punti:**

3 – “ *qualora si riscontrino gravi inadempimenti delle clausole circa la vendita o la locazione degli alloggi*”;

4 - “*qualora si verificano reiterate e/o gravi violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione*”;

5 - “*qualora il concessionario venga dichiarato fallito prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa...*”.

Il Tribunale deve considerare che la società non ha mai contratto la fideiussione di cui sopra per garantire il promissario acquirente e che l'integrale realizzazione dell'opera si compie quando gli alloggi siano costruiti e soddisfino la finalità della legge, cioè, l'acquisto degli immobili da parte dei soggetti in possesso dei requisiti di legge (vedasi l'undicesimo comma dell'art. 35 della Legge 865/1971 da cui si constata che si è realizzato più di un inadempimento del costruttore).

La società incorre automaticamente nella revoca della concessione non avendo e non volendo trasferire l'immobile al Falzea, che possiede i requisiti soggettivi previsti dalla legge per divenire proprietario dell'alloggio assegnatogli con il contratto preliminare di compravendita. Si riferisce un particolare degno di nota riguardante la mancata prestazione delle fideiussioni da parte della Biemme e la mancata “sorveglianza” del Comune in merito a quest'obbligo ricadente sull'Impresa: per l'altro edificio, citato in premessa, di n. 20 alloggi di civile abitazione e n. 8 fondi commerciali, realizzato dalla stessa impresa Biemme Costruzioni S.n.c. sull'intero lotto 7/B, in data 14.07.1994, rep. n. 125080 veniva stipulata una convenzione, sempre per concessione in diritto di superficie, che all'art. 3 ultimo comma stabiliva per il concessionario l'impegno a mettere a disposizione un alloggio conformemente alla quota percentuale determinata dal Comune, individuato nella planimetria ad essa allegata sub “C” con l'obbligo di concedere in locazione lo stesso con patto di futura vendita a favore del nucleo familiare prescelto dalla Amministrazione Comunale. La presente obbligazione concernente l'alloggio avente la superficie di metri quadrati 46,88 pari ad un valore

convenzionale di lire 66.643.201 dovrà essere assistita da una fideiussione pari all'importo del valore convenzionale come sopra determinato incrementato del 10% pari a lire 74.000.000. Accadeva che a seguito di intervenute modifiche apportate alla consistenza catastale del lotto in argomento, la superficie dell'alloggio da mq. 46,88 aumentava a mq. 55,15; veniva pertanto stipulato in data 06.07.1998, rep. n. 140925 atto modificativo di convenzione per concessione di area in diritto di superficie con il quale il valore convenzionale dell'alloggio da lire 66.643.201 si aumentava a lire 78.399.585 mentre il valore garanzia fidejussoria si aumentava da lire 74.000.000. a lire 86.239.544!

Ecco come il Comune per questo alloggio assegnato allo stesso Ente ha fatto rispettare l'obbligo fidejussorio, mentre ha lasciato scoperti da garanzia fidejussoria tutti gli altri alloggi assegnati a promissari acquirenti! Si tenga conto che in questa zona P.E.E.P. gli alloggi realizzati da varie imprese o cooperative sono circa 400!

Quanto all'eccezione sollevata dalla controparte circa un presunto inadempimento del promittente acquirente, si sottolinea che la Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani, nella comparsa di costituzione del 22.07.1994, dichiarava, a pagina cinque, che: **“il Falzea risulta debitore della Biemme per la parte non versata fino alla concorrenza dei lit. centoventiduemilioni pattuiti”**: *vedasi la pagina 15 della presente comparsa in cui si elencano analiticamente tutti i pagamenti effettuati fino al saldo di £. 122.000.000, pattuiti con il contratto preliminare di compravendita.*

In precedenza sono stati elencati tutti i pagamenti eseguiti dal sig. Falzea che coprono interamente il prezzo convenuto di £. 122.000.000, pertanto non si deve assolutamente parlare di inadempimento. Su questo argomento, in seguito si riporteranno altre condizioni che dimostrano ciò.

Il sig. Falzea ha inoltre versato alla Biemme una somma di £. 5.490.000 per delle migliori commissionate alla stessa Impresa, la quale ha eseguito i lavori con difformità e vizi d'opera, per tale motivo il promissario acquirente ha dovuto intraprendere altra azione legale tuttora pendente davanti al Tribunale di Grosseto, Giudice dr. Addimandi ed iscritta al n. 97/895 RGAC. Inoltre ha apportato all'alloggio altre migliorie per un valore di £. 5.000.000 circa.

Si rendono ora necessarie alcune considerazioni circa il prezzo dell'alloggio.

*Ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457, di successivi decreti e di circolari del Ministero dei Lavori pubblici gli alloggi e gli edifici di edilizia convenzionata-agevolata, come accennato precedentemente, **devono possedere i seguenti requisiti oggettivi:***

1) Superficie utile (S.U.)

La superficie massima degli alloggi, assistiti da mutuo agevolato, che non può superare i 95 mq..

Per detta superficie s'intende quella del pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre. Viene altresì computata, nell'ambito della superficie utile, quella del vano scala, comprensivo dei pianerottoli, interno all'alloggio se si tratta di "scala aperta", cioè non delimitata da pareti a tutta altezza.

2) Superficie non residenziale (S.n.R.)

a) Di pertinenza dell'alloggio

La superficie netta non residenziale di pertinenza dell'alloggio è quella risultante dalla somma della S.n.R. relativa a logge, balconi, terrazzi, cantinole, soffitte e al vano scala interno all'alloggio se trattasi di scala "chiusa", delimitata cioè da pareti a tutta altezza; la superficie dei locali connessi all'organismo abitativo unifamiliare quali cantine, lavanderie ingresso, terrazza, ecc..

b) Di pertinenza dell'organismo abitativo

Per superficie netta non residenziale di pertinenza dell'organismo abitativo si considerano le superfici nette relative a:

- *Androni d'ingresso, porticati liberi, anche se destinati a verde o ad aiuole;*
- *Volumi tecnici quali: vano scala, locali motori, ascensore, cabina idrica ed elettrica, centrale termica, locali immondizia, spazi di disimpiego e corridoi, cantine, locali contatori, spazi coperti di manovre (corsie e rampe) relative alle autorimesse;*
- *Altri locali ad uso collettivo, a stretto servizio della residenza quali depositi (attrezzi, carrozzine, biciclette ecc.) locali comuni, stenditoi, solai.*

Le superfici non residenziali (S.n.R.) di cui ai punti a) e b) non devono eccedere il 40% della superficie utile. Detto limite va riferito non al singolo alloggio ma all'intero complesso

edilizio, ciò al fine di consentire una dotazione sufficiente di S.n.R. agli alloggi di taglio ridotto.

c) Autorimesse

La superficie massima consentita per ogni autorimessa o posto macchina coperto è di 18 mq. per alloggio.

Le superfici relative agli spazi coperti di manovre (corsie e rampe) possono essere in parte incluse nel 40% della superficie non residenziale di cui ai punti a) e b) e in parte computate nei 18 mq. riservati alle autorimesse o posto macchina.

La superficie relativa agli spazi coperti di manovra e quella relativa a porticati liberi, ad uso pubblico, viene esclusa dal calcolo della superficie non residenziale se dovuta a soluzioni progettuali imposte dal Comune.

3) Altezza Netta Abitazioni

L'altezza netta delle abitazioni, misurata tra pavimento e soffitto, deve essere di m. 2,70 per gli spazi di abitazione (camera da letto, soggiorno, cucina, pranzo, ecc.).

Per gli spazi accessori (altri locali: studio, sala da gioco, sale di lettura e assimilabili, mansarde, verande, tavernette, ecc.) e gli spazi di servizio (locali di servizio, bagno, posto di cottura, lavanderia, corridoio, ripostiglio, spogliatoio, guardaroba, ecc.) nonché per il box o posto macchina coperto e antine, l'altezza interna deve essere compresa fra i m. 2,40 e m. 2,70.

Il Comune di Grosseto con il certificato rilasciato alla Biemme il 10.10.1995 ha dichiarato che la superficie complessiva dell'alloggio n. 14-1D è di mq. 116,81 (senza indicare la relativa formula), ai fini del finanziamento pubblico, e che la superficie convenzionale, ai fini della cessione dell'alloggio, come da art. 9 della Convenzione, è di mq. 130,19 e indicava la seguente formula: $Sc = Su + 60\% Snr$ e risulta = $76,41 + 60\% (18,27 + 38,42 + 32,94) =$ mq. 130,19 con prezzo al mq. in £. 1.067.490, diverso dal prezzo di £. 1.057.490 al mq. stabilito all'art. 9 della Convenzione.

*In questo articolo della Convenzione è scritto che il prezzo medio base di prima cessione, salvo aggiornamento, viene stabilito al 06.09.1991 in £. 1.057.490 al metro quadro di **superficie complessiva** (e non convenzionale)!*

Mettendo a confronto i conteggi presentati dalla Biemme il 20.07.1995 (vedasi pag. 3 della presente comparsa) con il certificato rilasciato dal Comune alla stessa Impresa il 10.10.1995, si riscontra facilmente che per determinare la cosiddetta "superficie convenzionale" di 130,19 mq., sono state usate due diverse formule, che non possono produrre lo stesso risultato.

Infatti la Biemme ha adoperato la formula: $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$, il Comune ha invece adoperato la formula: $Sc = Su + 60\% Snr$!!!

La superficie complessiva è determinata dal 100% della superficie abitabile calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, aumentata del 60% delle superfici non residenziali per servizi ed accessori, determinata dalla somma delle superfici accessorie (con esclusione dell'autorimessa), che non può essere maggiore del 40% della superficie utile.

Si riporta quanto specificato all'art. 9 della convenzione in merito alle superfici non residenziali: "Per superfici non residenziali si intendono quelle relative ad androni di ingresso o porticati liberi, logge o balconi, cantine, soffitte, volumi tecnici, vani, ascensore, centrali termiche, autorimesse e posti macchina coperti e altri locali a stretto servizio delle residenze".

La Regione Toscana con deliberazione n. 306 del 22.07.1986, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - Supplemento Straordinario al B.U. n. 4 del 01/10/1986, al punto 2.5 dispone che: "Per ogni singolo intervento gli operatori avranno cura di elaborare il Quadro Tecnico Economico" e che il costo convenzionale da applicarsi al mq. di superficie complessiva effettiva deve calcolarsi con la seguente formula: $Sc = Su + 0,60 Snr$, dove Sc è la superficie complessiva, Su è la superficie utile dell'alloggio e Snr è la superficie non residenziale dell'alloggio.

Il Ministro dei Lavori Pubblici, in seguito alla deliberazione del Comitato dell'Edilizia Residenziale, (C.E.R.), ha emanato il 09.04.1990 il decreto n. 118, stabilendo che la determinazione del limite massimo di costo dell'edilizia agevolata si calcola con la seguente formula: $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$, in cui Sp è la superficie dei parcheggi che dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile dell'organismo abitativo e che concorrerà a formare la superficie complessiva (vedasi Bollettino di Legislazione Tecnica

pubblicato dall'Associazione Nazionale degli Ingegneri ed Architetti n. 5 del mese di maggio 1990 e pag. 48 e seguenti della Gazzetta Ufficiale n. 95 del 24.04.90).

I 130,19 mq. di superficie convenzionale, per la cessione dell'alloggio, si ribadisce, sono stati calcolati dal Comune indicando la formula: $Sc = Su + 60\% Snr$ (come da art. 9 della Convenzione per poi svilupparla con il seguente calcolo numerico: $Sc. 76,41 + 60\% (18,27 + 38,42 + 32,94) = mq. 130,19$, che in realtà è conforme alla nuova formula: $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$ stabilita con il suddetto decreto n. 118 del 09.04.1990 del Ministro dei Lavori Pubblici, in sostituzione del precedente decreto n. 308 del 19.07.1988.

La stessa superficie è calcolata dal Concessionario con le quantità di superfici tratte dal Quadro Tecnico Economico ed usando la nuova formula: $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$, invece della precedente e vigente formula: $Sc = Su + 60\% Snr$, comunque in entrambi i casi si calcola sempre la superficie complessiva e non quella convenzionale, termine fittizio inventato dalla Biemme e dal Comune per giustificare illegittimamente le pretese del nuovo prezzo rispetto a quello stabilito nell'atto preliminare.

*Il D.M. n. 118 del 09.04.1990 sulla base del quale è stato redatto il Quadro Tecnico Economico iniziale, che eleva la quota della superficie non residenziale (Snr) dal 40% al 45% nel calcolo relativo alla superficie complessiva e che introduce per la prima volta il concetto di superficie parcheggi (Sp), non è applicabile alla causa de quo, in quanto esplica i suoi effetti per le costruzioni di edifici successive alla data di emanazione, mentre il lotto n. 9 di edilizia agevolata-convenzionata, assegnato alla Biemme Costruzioni di Bardi & Milani S.n.c. con la Convenzione del 06.09.1991 è regolato dalle norme dettate nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 64/89, in osservanza alla Legge Regionale n. 48/88. Sia la Convenzione, e sia il progetto, che è stato redatto, come lo dimostra la data riportata sulle tavole, nell'Ottobre 1990 in base alla normativa precedente e, cioè, in base al D.M. n. 308 del 19.07.88, **prevede che la superficie complessiva debba essere calcolata** secondo la seguente formula: $Sc = Su + 60\% Snr = Su 76,41 \text{ mq. alloggio} + 60\% (Snr 18,27 \text{ mq. balconi e cantinole} + 1,50 \text{ mq. di quota parte dell'androne} + 17,85 \text{ mq. dell'autorimessa}) = 98,88 \text{ mq.}$ Questa superficie è stata determinata prendendo in considerazione le dimensioni riportate negli elaborati progettuali, se invece con lo stesso criterio di calcolo si prendono in considerazione le dimensioni che secondo i tre CC.TT.UU. sono le effettive, la superficie*

complessiva si riduce ulteriormente! Per risultare più chiari si portano due esempi: l'Impresa ha venduto sulla carta un alloggio di Superficie utile di 76,41 mq., invece quella risultata dalle misurazioni effettuate dai CC.TT.UU. Ceciari e Sarti, con la collaborazione del C.T.P. della Biemme, è di 76,26 mq.; per quanto riguarda i due balconi ed il ripostiglio, l'Impresa ha considerato una Superficie non residenziale di 18,27 mq., invece quella risultata dalle misurazioni effettuate dai CC.TT.UU. è di 17,81 mq.! Le misurazioni effettuate dai CC.TT.UU. in realtà sono maggiori rispetto a quelle effettive e ciò è sempre possibile verificarlo!

Sono stati calcolati solo mq. 1,50 (relativi alla quota parte dell'androne), invece di mq. 38,42 determinati sia dall'Impresa e sia dal Comune, in quanto non dovevano essere inclusi i 25,21 mq. di quota parte del portico - che, ai sensi dell'art. 2, ultimo comma, del D.M. LL. PP. n. 801 del 10.05.1977, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico (vedasi l'art. 3, ultimo capoverso della Convenzione che recita: " Le aree concesse in diritto di superficie sono soggette a servitù di uso pubblico sia per le eventuali opere di urbanizzazione presenti o future poste in essere dall'Amministrazione Comunale, sia, specificatamente, per le sedi viarie, anche pedonali, previste dal Piano di Zona all'interno del lotto e realizzate dal concessionario") - e gli 11,71 mq. di quota parte delle soffitte che sono state sottratte illegittimamente alla proprietà del Falzea, ma che di fatto gli sono state imputate nei 38,42 mq.!

Pertanto, applicando alla superficie complessiva di mq. 98,88 persino l'ultimo prezzo a mq. stabilito dal Comune in £./mq. 1.135,540, si ottiene un prezzo complessivo di £. 112.282.195, nettamente inferiore al prezzo complessivo pagato di £. 122.000.000.

L'architetto Giancarlo Tesei, C.T. nel procedimento penale n. 1229/95, incaricato dal Pubblico Ministero, con relazione tecnica del 22.07.1997 determinava, per l'alloggio assegnato al Falzea, la superficie complessiva di mq. 105,47!

Anche moltiplicando i 105,47 mq. dell'alloggio per il prezzo di £./mq. 1.135.540, si ottiene un prezzo complessivo di £. 119.765.403, inferiore al prezzo complessivo pagato di £. 122.000.000.

Con la relazione tecnica del 16.10.2002 i CC.TT.UU., ing. Alessandro Ceciari, ing. Paolo Candini e dott. Leo Sarti, hanno stabilito che la superficie complessiva dell'alloggio

nell'ipotesi A è di mq. 120,45 e nell'ipotesi B è di mq. 126,86 con prezzo di cessione di £./mq. 1.135.540 (vedasi la pagina 27 della relazione tecnica).

*Non è spiegabile che “tre consulenti qualificati” non sappiano determinare l'esatta superficie ed usino la seguente giustificazione: “Pertanto non essendo in grado gli scriventi C.T.U. di stabilire con certezza se detti spazi debbano o meno essere compresi nel computo della superficie non residenziale, nel prosieguo verranno eseguiti due conteggi con e senza gli spazi di manovra”. Nelle due ipotesi indicano la superficie dei porticati e vani scala in mq. 37,82, invece di mq. 1,50, incorrendo nello stesso errore del Comune e del Concessionario. In conclusione la loro relazione di consulenza tecnica è tutta un errore ed un orrore, anche se dalla stessa si evince (limitatamente alla superficie complessiva, ma questo rappresentava l'aspetto più delicato) che i calcoli della Biemme, “avallati” dal Comune (che per mal sostenere l'Impresa, è stato l'unico ad inventarsi una superficie definita “convenzionale” calcolata mediante una formula con la quale, in realtà, si calcola la superficie complessiva) **sono comunque illegittimi.***

Eppure, vale la pena di ricordare che l'ing. A. Ceciari si considerava Egli stesso un esperto in materia di edilizia agevolata-convenzionata.

Ed infatti, la particolare “competenza” dell'ing. Ceciari mentre è stata utile (e credibile) in altri due casi che, evidentemente, lo riguardavano da vicino, non appare altrettanto puntuale nel presente giudizio.

Ci riferiamo a due alloggi posti al secondo piano, che sono stati realizzati nella stessa Zona P.E.E.P., lotto n. 8, a 100 m. di distanza dal fabbricato oggetto di C.T.U., per i quali la Convenzione era stata stipulata sempre nel mese di **settembre 1991** ed all'art. 9 era stato stabilito il **Prezzo medio base di prima cessione in £. 1.067.950 al metro quadrato di Superficie complessiva.**

Ebbene, l'alloggio avente una **Superficie Utile di 87,29 mq.**, con **soffitta di 7,14 mq.** ed **autorimessa di 12,00 mq.**, è stato acquistato dal Collega avv. Paolo Ceciari (fratello del C.T.U.), con contratto di compravendita stipulato nel mese di **luglio 1995**, al **Prezzo complessivo di £. 115.212.679**, comprensivo di una **quota di mutuo agevolato di £. 60.000.000**; mentre l'altro alloggio avente una **Superficie Utile di 94,95 mq.**, con **soffitta di 24,80 mq.** ed **autorimessa di 14,00 mq.**, è stato acquistato **dalla signora Susanna Ferrari**

(moglie del C.T.U. Ceciaroni), con contratto di compravendita stipulato nel mese di gennaio 1996, al Prezzo complessivo di £. 134.500.000, comprensivo di una quota di mutuo agevolato di £. 60.000.000.

Se mettiamo a confronto questi due alloggi con quello acquistato dal sig. Falzea, il prezzo di quest'ultimo dovrebbe essere quantomeno **inferiore a £. 115.000.000 in quanto la Superficie Utile, effettiva, è di 74,89 mq. e non gode della soffitta** che nella maggior parte dei casi è stata predisposta all'uso abitativo.

Queste semplici e palmari osservazioni devono farci rendere conto che la relazione tecnica dei tre CC.TT.UU. è quindi da ritenersi totalmente inattendibile!!!

Il Giudice, tra l'altro, deve tener conto che il geom. Franco Fantoni, funzionario responsabile tecnico del Comune, non ha mai aderito alla richiesta di effettuare i necessari sopralluoghi sul fabbricato oggetto delle attestazioni richieste dalla S.V.I., al fine di accertare l'effettiva situazione di fatto, differente da quanto riportato sugli elaborati tecnici e progettuali redatti dal Progettista e dai Consulenti tecnici della Biemme.

Tale nostra richiesta era stata espressa anche con istanza del 31.10.2001, ai sensi della L. 241/90, inviata al Comune di Grosseto con raccomandata a.r..

Sarebbe opportuno che il Giudice, prima che pronunci la sentenza, effettui Egli stesso un sopralluogo per visitare l'alloggio del Falzea, senza l'ausilio di alcun C.T.U., a meno che non provenga da "Bolzano", e così tutto Gli risulterà ancora più chiaro.

Il Comune di Grosseto, nella persona del dirigente responsabile dell'urbanistica dott. Franco Tarsi, con nota n. 124426 del 02.12.1996 ammetteva che il calcolo dei posti auto e degli spazi di manovra risultava errato in quanto erano stati inseriti alcuni spazi di manovra ricadenti su area di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

L'architetto Giancarlo Tesei, con la relazione tecnica sopra citata, ha affermato con certezza che: *"Non si aggiunge lo spazio di manovra in quanto esso ricade in aree esterne al lotto e quindi non è in concessione alla Biemme"* (vedasi la pagina 15 della relazione tecnica depositata agli atti di causa). *Questa relazione tecnica è stata svolta con "tanto scrupolo" dall'arch. G. Tesei, il quale ha cercato di non far apparire le responsabilità penali commesse dalla Biemme Costruzioni, ma nonostante ciò, l'Avvocato della Impresa, ha espresso, con*

osservazioni alla relazione, aspre critiche. Il P.M. pertanto ha invitato il Consulente Tecnico a replicare e con le Sue controdeduzioni del 22.09.1997 ha confermato categoricamente la Sua precedente relazione tecnica così concludendo: “Emergono quindi chiare le irregolarità nella procedura amministrativa, irregolarità che tali sono rimaste anche per la quasi completa assenza dell’intervento comunale nella questione sorta tra il Sig. Falzea e la Biemme”. In sintesi confermava il prezzo finale dell’appartamento determinato in £. 117.346.980.

L’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto con rapporto/informativa del 27.04.1995, (depositato agli atti di causa), si rimetteva al Dirigente del Settore Urbanistica, dott. Franco Tarsi, per la modifica della Convenzione, dato che il prezzo, indicato nell’art. 9 della Convenzione in £./mq. 1.057.490, era viziato da due errori, di cui il primo di computo in eccedenza di mc. 612,59, relativi ai depositi occasionali, che produceva la restituzione al Concessionario della somma di £. 22.985.602 (che la Biemme a sua volta avrebbe dovuto restituire ai promissari acquirenti) con conseguente riduzione del prezzo di cessione da £./mq. 1.057.490 a £./mq. 1.055.337 ed il secondo di aumento del prezzo di cessione dell’alloggio da £./mq. 1.057.490 a £./mq. 1.067.490. In definitiva considerando i due errori, il prezzo si doveva rideterminare in **£./mq. 1.055.337!!!**

Il Comune di Grosseto, nella persona del dirigente responsabile dell’urbanistica dott. Franco Tarsi, con nota n. 79506 del 09.10.1995, si limitava a prendere in considerazione soltanto il secondo errore, pertanto non riduceva il prezzo di cessione ma lo aumentava a £./mq. 1.067.490, facendo comunque presente che **“dovrà essere formalizzato con la modifica della Convenzione.”**

La Giunta Comunale di Grosseto con delibera n. 2000 del 10.11.1995, ha stabilito che, per errore materiale, sono stati computati a carico della Biemme Costruzioni di Bardi & Milani S.n.c. per l’assegnazione lotto n. 9, mc. 612,59 in eccedenza ed ha deliberato la restituzione della somma corrispondente ai maggiori oneri pagati in £. 22.985.602.

L’Ufficio Urbanistica però non ci risulta che abbia provveduto alla modifica della Convenzione, che quantomeno avrebbe dovuto ridurre il prezzo di cessione dell’alloggio da £./mq. 1.057.490 a £./mq. 1.055.337.

Pertanto, considerando i 98,88 mq. di superficie complessiva dell'alloggio, o per eccesso i 105,47 mq. e moltiplicando per il prezzo stabilito dalla Convenzione di £./mq. 1.057.490 o di £./mq. 1.055.337, si ottiene un prezzo complessivo di £. 104.546.111 o di £. 111.533.470, comunque entrambi inferiori alla somma complessiva pagata dal sig. Falzea di £. 122.000.000.

E' stato dato rilievo all'aspetto che riguarda la Superficie complessiva in quanto questa rappresentava il parametro mantenuto nascosto al sig. Falzea fino a quando sono stati presentati i conteggi dalla Biemme il 20.07.1995 dai quali emergeva la superficie.

Per verificare la bontà di quella quantità che veniva indicata in 130,19 mq., di tre valori avendone uno incognito e due noti, era di conseguenza facilissimo risalirvi nel seguente modo: Superficie complessiva x Prezzo medio base = Prezzo di vendita; Sc x 1.057.490 £/mq. = 122.000.000 £.. Pertanto la Sc = £. 122.000.000 / 1.057.490 £./mq. = 115,37 mq.. Sia il valore della superficie complessiva e sia il valore del prezzo medio base erano in origine alterati, come dimostrato nelle pagine precedenti della presentecomparsa e come meglio ed in particolare dimostrato dai Consulenti tecnici del sig. Falzea nella loro relazione del 18.07.02 e nelle controdeduzioni alla relazione dei CC.TT.UU. del 16.12.2002 che il sig. G.O.A. dovrà tenere in debita considerazione.

La controparte ancora dichiara: Quanto all'invocata revoca della convenzione che non è stata pronunciata né può essere oggetto di domanda nel presente giudizio dato che pregiudicherebbe i diritti di tutti gli altri acquirenti degli immobili costruiti dalla società a meno che non si esiga una revoca ad personam della convenzione, si ribadisce ancora una volta quanto già detto in precedenza perché questo è un altro aspetto di grande rilevanza in merito al quale la controparte non deve far apparire di dimenticarsi o di ignorare in quanto anche e specificatamente in relazione a ciò, l'art. 12 della citata convenzione alla lettera A), disciplina la risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie pure al seguente punto:

5 - “qualora il concessionario venga dichiarato fallito prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa e quando venga ammesso a concordato preventivo senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione”.

Tale revoca non pregiudica i diritti degli altri destinatari che hanno già stipulato il contratto di compravendita nell'anno 1995, nei confronti dei quali non si può fare altro che riconoscere legittimato il diritto già acquisito, dato che il Comune, proprietario dell'area, ha concesso il lotto in diritto di superficie per novantanove anni, che il diritto di superficie consiste nel diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquistano la proprietà, che, ai sensi dell'art. 954 c.c., l'estinzione del diritto di superficie alla scadenza del termine comporta l'estinzione dei diritti reali imposti dal superficiario con la conseguente acquisizione del Comune degli immobili acquistati dagli assegnatari e che, ove sorga un contrasto fra l'interesse privato e quello pubblico (ad esempio cambio di destinazione nel Piano Regolatore Generale dell'area adibita ad edilizia residenziale pubblica) è quest'ultimo che deve prevalere sul primo.

Si tenga ben presente comunque che i diritti degli altri acquirenti sono gli stessi che reclama da sempre il sig. Falzea, dato che il concessionario gli ha consegnato l'alloggio nel novembre 1993 ed ha pagato l'alloggio come gli altri, anche se l'impresa pretende illegittimamente, per quanto si è già detto, una somma superiore!

La revoca ad personam della convenzione non è una pretesa, così come dichiara la controparte, bensì un diritto che deve essere riconosciuto al sig. Falzea ed a coloro che si trovano nelle Sue stesse condizioni.

Il Tribunale di Roma con la sentenza depositata il 22.12.1993 (prodotta dall'attore all'udienza del 15.12.2003), ha affermato che l'irregolarità nel procedimento di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica da una cooperativa, costituita dall'eccessivo valore dell'alloggio rispetto alla convenzione definitiva, determina la nullità dell'atto con il quale è stato assegnato l'alloggio per la violazione della convenzione sottoscritta con il Comune che comporta per il concessionario le sanzioni previste al comma 8, lettera f dell'art. 35 della Legge n. 865 del 1971, cioè la decadenza dalla concessione.

Conseguentemente il deducente si oppone alla richiesta avversaria e chiede che il Giudice prosegua oltre nell'istruttoria della causa.

Ci sia consentito effettuare anche ulteriori osservazioni.

1) Occorre segnalare la gravità del fatto che ben tre CC.TT.UU. nominati dal Giudice si sono dimessi senza alcuna valida motivazione.

Ognuno è certo libero di accettare e rifiutare incarichi; ma tale fatto suona grave e non può non lasciare perplessi quando il rifiuto avviene dopo circa quattro anni dall'incarico !!!

L'attore va anche capito, quindi, quando sospetta un "intrigo" in suo danno; si converrà sul punto che il comportamento dei Consulenti è quantomeno singolare !!!

2) E' sul punto di essere promulgata una legge (primo firmatario Duilio) che delega al Governo per emettere apposita normativa per tutelare i diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire (2195), in coerenza con la Costituzione e le legislazioni europee.

La legge è stata approvata all'unanimità alla Camera; nella votazione del 26.5.2004, al Senato, sono state apportate delle modifiche, per cui il testo è tornato alla Camera.

Nella legge, all'art. 3, comma 1, lett. b, si dispone la modifica dell'art. 72 R.D. n. 267/1942 (la norma invocata dalla controparte).

E' evidente che l'enorme disvalore sociale e morale legato a tale norma (per la quale il curatore può scegliere di risolvere un preliminare di compravendita in caso di fallimento, mandando sul lastrico intere famiglie che avevano acquistato la casa della vita) è così sentito e così attuale che non si è potuto fare a meno di intervenire drasticamente sul punto.

La legge fallimentare, promulgata nel lontano 1942, non può più certo essere ritenuta attuale!!! Si deve anche rammentare che tale norma contrasta apertamente con quanto stabilito dall'art. 47 della Costituzione.

3) Durante il corso della causa sono stati presentati ben due sequestri conservativi, in data 22.6.1995 ed in data 23.1.1998; per uno di essi è stato presentato reclamo (in data 12.2.1998).

E' curioso rilevare che tali misure sono state rigettate perchè il contraente era garantito dall'avvenuta trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c.; adesso, invece, si scopre che tale trascrizione non servirebbe a niente, secondo la controparte, essendo il fallimento libero di risolvere il contratto (così non è, per quello che si è detto prima).

Sono state poi effettuate richieste d'informazioni presso la Sezione Lavoro (in data 16.11.1999) e presso l'INPS (in data 7.12.1999), per avere contezza circa lo stato patrimoniale dell'impresa e dell'altra società fallita.

Pertanto, il Curatore fallimentare non può certo affermare, adesso, che il Falzea, sapendo che l'impresa sarebbe fallita, avrebbe dovuto stipulare il contratto; nonchè che il fallimento Biemme era prevedibile, quale naturale conseguenza del fallimento SILTEM.

I titolari della Biemme hanno quindi causato ben due fallimenti (oltre ad essere falliti in proprio); e, per quello che consta, hanno anche ricevuto delle condanne penali per contributi non pagati ed altro, come è apparso su articoli di stampa.

Al contrario, il sig. Falzea sta rischiando di perdere la casa e di non avere neppure la restituzione di quanto versato, corrispondente al prezzo integrale di vendita.

Confidiamo sul fatto che il G.O.A. non possa accettare una situazione siffatta !!!.

* * * * *

Per le considerazioni sopra esposte, l'attore chiede che il G.O.A. voglia rigettare la richiesta ex adverso avanzata di estinzione del giudizio per cessazione della materia del contendere, avendo la curatela esercitato l'opzione di cui all'art. 72 L.F. (risoluzione del contratto preliminare di compravendita con effetti obbligatori, anzichè l'adempimento); ciò perchè la normativa invocata dalla controparte non è applicabile al caso di specie, stante la sua natura pubblicistica, che lo sottrae al campo di applicazione dell'art. 72 L.F..

Nel contempo, si chiede che il G.O.A., nel merito, accertata l'illegittimità del prezzo richiesto dalla controparte, voglia rimettere la causa sul ruolo e disporre l'ultimazione dell'istruttoria, al fine di stabilire il corretto prezzo imposto e così disporre il trasferimento della proprietà dell'alloggio, come da conclusioni già rese.

Essendo poi il Comune doverosamente obbligato a risolvere la Convenzione, ne deriva che il contraddittore effettivo dell'attore non è più il fallimento della Biemme, bensì il Comune di Grosseto, che dovrà quindi essere chiamato in causa.

Si ribadiscono, così, le seguenti

Conclusioni

“Voglia il Tribunale, contrariis reiectis, previa autorizzazione della chiamata in causa del terzo Comune di Grosseto, ai sensi degli artt. 102, 103, 106 e 107 c.p.c., e comunque in garanzia con le procedure di rito,

a) respingere la richiesta avversaria di scioglimento del contratto preliminare di compravendita ex art. 72, comma IV° L.F., con cessazione della materia del contendere;

b) nel merito, previa determinazione dell'effettivo prezzo eventualmente dovuto dal promissario acquirente in forza del contratto preliminare di compravendita stipulato fra le parti in data 25.10.1991 e della Convenzione stipulata fra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni in data 06.09.1991, dichiarare ex art. 2932 c.c., l'avvenuto trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita per cui è causa in particolare: l'appartamento di civile abitazione sito al piano 1°, scala "D", distinto con l'interno n. 1, composto di ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l'appartamento interno n. 2D e vano scale, con box ad uso autorimessa al piano terra, distinto con il n. 16, con adiacente ripostiglio; il tutto identificato catastalmente al N.C.E.U. al Fg. 92, part. 617, sub 18 e sub 37 per l'autorimessa, ordinando alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della sentenza.

Il tutto dal promittente venditore, curatela Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani (Reg. Fall. n. 3474/2002), C.F.: 00211420534 in persona del curatore pro-tempore, rag. Daniele Moretti, con studio in Grosseto, via Tevere n. 11, oppure Comune di Grosseto, in persona del Sindaco pro-tempore, domiciliato per la carica in Grosseto, piazza Duomo n. 1, P.I.: 00082520537, in caso di autorizzazione alla chiamata in causa di esso, anche in garanzia, al promissario acquirente, sig. Falzea Bruno, nato a Reggio Calabria, l'08.02.1956, residente a Grosseto, via Mozart n. 23, C.F.: FLZ BRN 56B08 H224A;

c) condannare la convenuta all'estinzione dell'ipoteca tuttora gravante sull'alloggio, per il mutuo erogato alla Biemme Costruzioni da parte della Banca Nazionale del Lavoro di Grosseto, interamente pagato dall'acquirente sig. Falzea Bruno alla stessa Impresa;

d) condannare la convenuta al risarcimento dei danni subiti dall'attore a seguito dell'inadempimento della controparte alla stipula del contratto preliminare, nella somma ritenuta equa e di giustizia e comunque non inferiore ad euro 200.000,00.

Vinte le spese, oneri ed accessori inclusi".

Grosseto, 03.06.2004

Avv. Andrea De Cesaris

