

**CORTE DI APPELLO DI FIRENZE**

SEZIONE

R.G. n.            - Relatore Dr.

**Comparsa di costituzione e risposta**

nel giudizio di rinvio instaurato a seguito di pronuncia della  
Corte di Cassazione ex artt. 383 e 392 c.p.c.

**Per: Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c.  
di Bardi e Milani** (P.IVA/C.F.: 00211420534), in persona del  
curatore Rag. Daniele Moretti (MRTDNL60R25G716E) con studio  
in Grosseto, Via D.Chiesa n.56, nominato dal Tribunale di  
Grosseto il 5.12.2002, giusto decreto autorizzativo del G.D. ai  
fallimenti del Tribunale di Grosseto del 28.06.2006,  
rappresentata e difesa dall'Avv. Claudio Marconi  
(MRCCLD55M23H501K/claudiomarconi@pec.ordineavvocatigros  
seto.com/fax n.0564.410644) del Foro di Grosseto e domicilio  
eletto in Firenze, Via Ungheria n.24, presso e nello studio  
dell'Avv. Simone Pistelli (PSTSMN60H14D612U  
/simone.pistelli@firenze.pecavvocati.it/fax n.055.680726) del  
Foro di Firenze, per delega in calce al presente atto,

- appellante/convenuto in riassunzione

**Contro: FALZEA BRUNO** (FLZBRN56B08H224A) rappresentato  
e difeso per delega a margine dell'atto di citazione in  
riassunzione a seguito di rinvio ex artt.383 e 392 c.p.c.  
dall'Avv. Stefano Fiore (FRISFN54T03H501V/  
stefanofiore@ordineavvocatiroma.org) del Foro di Roma, con  
domicilio eletto in Firenze, Via Masaccio n.219, presso lo studio  
dell'Avv. Sonia Michelacci (MCHSNO66E58D704Q/  
soniamichelacci@pec.ordineavvocatifirenze.it),

- appellato / attore in riassunzione

\*\*\*\*

Premesso che:

*Con atto di citazione notificato il giorno 08.06.1994 il sig.  
Falzea Bruno conveniva in giudizio avanti il Tribunale di  
Grosseto la Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani,  
chiedendo accogliersi le seguenti conclusioni: "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 1°, 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 nr.16, con adiacente ripostiglio; il tutto identificato catastalmente al N.C.E.U. al Fg. 92, part. 617, sub. 18 e 37 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".

Si costituiva sin dalla prima udienza la Biemme Costruzioni s.n.c. che contestava le avverse pretese così precisando le proprie conclusioni: "Piaccia al Tribunale di Grosseto, respinta ogni contraria, diversa, istanza, azione e/o eccezione, nel merito respingere le domande tutte proposte dall'attore Falzea Bruno perché improponibili ed improseguibili e comunque infondate in fatto e diritto; in accoglimento di espresse domande riconvenzionali, voglia condannare il medesimo attore a risarcire alla convenuta tutti i danni sofferti in conseguenza del comportamento processuale ed extraprocessuale tenuto dal Falzea Bruno in quanto lesivi dell'immagine di serietà e correttezza professionale dell'impresa Biemme Costruzioni s.n.c. di Milani e Bardi, danni da accertarsi in corso di causa e dei quali comunque chiede sin d'ora la liquidazione anche in via equitativa, nonché la immediata restituzione delle chiavi

dell'alloggio. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio".

Nel corso di causa il G.I. "considerato che la presente controversia si incentra... sulla misura del corrispettivo, imposto dalla legge ed inserito automaticamente nel contratto ai sensi dell'art.1339 c.c.", con ordinanza del 9.5.1997 disponeva lo svolgimento di due consulenze, una tecnica ed una contabile, atte ad individuare il dovuto prezzo di trasferimento (trattandosi d'edilizia convenzionata il cui prezzo non era rimesso all'autonomia convenzionale, ma alla verifica dei parametri di legge) e l'effettivo stato della contabilità.

In prosieguo il Tribunale, a causa di una serie "d'accuse e sospetti nei confronti dei consulenti" mossi da parte attrice, nominava per lo svolgimento della consulenza tecnica, due nuovi consulenti, iscritti all'albo di altro Tribunale, preferendo dare "alla consulenza in atti natura collegiale anche al fine di permettere al CTU già designato, che si conferma nell'incarico, di lavorare con più serenità e minor tensioni".

Successivamente al deposito della consulenza tecnica, e prima dell'espletamento di quella contabile, la società resistente veniva dichiarata fallita per cui la causa, già una prima volta interrotta per avvenuto decesso del legale di parte convenuta, era riassunta nei confronti della curatela fallimentare, che si costituiva dichiarando il Curatore di avvalersi della disposizione di cui all'art.72 L.F. e dunque di sciogliersi dal contratto. Invitate le parti a precisare sul punto le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione, ma a seguito di provvedimento del G.O.A. datato 10.01.2005, ne veniva disposta la rimessione in istruttoria per l'udienza del 07.05.2005 dovendo parte attrice provvedere al riordino del proprio fascicolo ed alla verifica della rituale produzione della nota attestante l'avvenuta trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, non rinvenuta in atti. Alla predetta udienza, per parte attrice, si costituiva con comparsa, in sostituzione del precedente, un nuovo difensore, il quale enunciava la rituale produzione in causa della nota di trascrizione ed eccepeva la impossibilità per la curatela convenuta di sciogliersi dal contratto preliminare ex art.72 L.F. in forza dell'intervenuta sentenza delle S.U. n.12505 del 07.07.2004.

Fatte nuovamente precisare le conclusioni la causa passava in decisione e con sentenza n.692/2005 del 25.07.2005, depositata in cancelleria il 25.07.2005, il G.O.A. del Tribunale di Grosseto così decideva: "a) dichiara non legittimo nel caso di specie l'esercizio, da parte del Curatore del Fallimento della

società *Biemme Costruzioni di Milani e Bardi s.n.c.*, della facoltà di scioglimento del contratto, a norma dell'art. 72 L.F. e per l'effetto, in accoglimento della domanda del sig. Bruno Falzea dichiara l'avvenuto trasferimento in suo favore del diritto di superficie, per la durata di 99 anni dal passaggio in giudicato della presente decisione, relativo all'immobile sito in Grosseto, località Fosso dei Molini alla Via Mozart n.23, scala D int. 1, confinante con Via Mozart, vano scala ed appartamento int.2 della medesima scala D, salvo altri, con relativo box pertinenziale, ad uso autorimessa, distinto con il n.16 ed adiacente ripostiglio sempre pertinenziale, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio 92, partita 617 sub 18, per l'appartamento e Foglio 92, partita 617 sub 37 per le pertinenze; b) subordina l'avvenuto trasferimento del cespite, sopra descritto, al pagamento, in favore del Fallimento della società *Biemme Costruzioni di Milani e Bardi S.n.c.*, in persona del Curatore pro tempore, nel termine essenziale di giorni 180 giorni, dal passaggio in giudicato della presente decisione, della cifra d'Euro 8.407,08; c) ordina all'I. lmo Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Grosseto la trascrizione della presente sentenza, previa verifica del rispetto della disposizione di cui sopra, in luogo della trascrizione eseguita il 09/06/94, con il numero 7184 di R.G. e 4250 di R.P., con esonero dello Stesso da ogni responsabilità; d) dichiara la propria sopravvenuta incompetenza a conoscere delle residue domande riconvenzionali proposte contro la società *Biemme Costruzioni di Milani e Bardi S.n.c.*, e quindi, contro il relativo fallimento, concedendo alle parti termine perentorio di giorni 180, dal passaggio in giudicato della presente decisione, per la riassunzione del presente giudizio avanti al Tribunale di Grosseto, in Composizione Collegiale, in qualità di Giudice Fallimentare, relativamente alle parti non definite e relative ai soli rapporti tra l'attore e la società fallita; e) dichiara non esaminabili, nella presente lite, le altre domande non specificatamente individuate nei punti di cui sopra, coinvolgendo diritti di terzi non presenti nel giudizio; f) compensa integralmente le spese legali, comprese le spese di CTU, che pone definitivamente a carico d'ambo le parti, in egual misura".

\*\*\*

Avverso tale sentenza la Curatela del Fallimento *Biemme Costruzioni* interponeva appello, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "Voglia la Corte di Appello di Firenze, in riforma della sentenza del Tribunale di Grosseto, Sezione

*Stralcio, n.692/05 del 25.7.2005, depositata in cancelleria il 25.7.2005, in accoglimento dell'interposto appello: 1) in ipotesi: accertata e dichiarata la non rituale produzione dei documenti acquisiti agli atti successivamente alla rimessione in istruttoria disposta dal giudice a quo con provvedimento del 10.01.2005, disporre lo stralcio dei documenti per tal modo acquisiti e conseguentemente riformare la sentenza nella parte in cui, ritenendo provata l'antioriorità della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, respinge l'eccezione di cui all'art. 72 L.F. proposta dalla curatela; in ipotesi subordinata, emendare il vizio di motivazione da cui comunque risulta sul punto affetta la sentenza impugnata, non potendosi far discendere effetti di sorta ai fini del decidere da documenti intempestivamente prodotti dall'attore; 2) in via gradata respingere la domanda attrice ex art. 2932 c.c. per essere la stessa infondata e non provata, presupponendo l'accoglimento della medesima l'avvenuto e tempestivo adempimento delle obbligazioni gravanti sull'attore in forza del preliminare di compravendita concluso tra le parti, non avendo invece il medesimo ottemperato all'obbligo di corrispondere il prezzo totale di compravendita al momento della sua immissione nel possesso dell'immobile; 3) in denegata ipotesi determinare in Euro 77.373,91, compresa IVA nella misura del 4%, il prezzo di acquisto della compravendita intercorsa tra le parti, condannando l'attore alla corresponsione della parte di prezzo residua, al netto degli acconti risultati in causa come corrisposti, nonché al pagamento di tutte le somme contrattualmente dovute, interessi su ritardati pagamenti compresi, da determinarsi eventualmente anche previo completamento della CTU contabile; oltre agli interessi, sino al saldo, nella misura pattuita dal termine dei lavori, o in ipotesi subordinata dalla immissione nel possesso o in ipotesi denegata dalla domanda. Vinte le spese di entrambi i gradi di giudizio".*

*Si costituiva in giudizio l'appellato che chiedeva respingersi l'impugnazione stante l'infondatezza dei motivi addotti dall'appellante che così concludeva: "Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, disattesa ogni contraria domanda, istanza, eccezione e difesa: - respingere con ogni e qualsiasi statuizione tutte le domande proposte da parte avversa, in quanto inammissibili, inaccoglibili e comunque infondate in fatto e diritto, per i motivi tutti esposti in narrativa; - con ogni e possibile statuizione, confermare il trasferimento in favore del sig. Bruno Falzea del diritto di superficie, relativo all'immobile sito in Grosseto, località Fosso dei Molini alla via Mozart n.23,*

scala D interno 1, confinante con via Mozart, vano scala ed appartamento interno 2 della medesima scala D salvo altri con relativo box pertinenziale, ad uso autorimessa distinto con il n.16 e adiacente ripostiglio sempre pertinenziale censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto, Foglio 92, part. 617, sub.18 per l'appartamento e Foglio 92, part.617, sub. 37 per le pertinenze, così confermando la sentenza che produce gli effetti del contratto non concluso; - in via incidentale, in parziale riforma della impugnata sentenza, dichiarare che il prezzo della vendita deve essere fissato come da contratto preliminare, nella misura di £. 122.000.000 iva esclusa, per le ragioni espresse in narrativa; - in via incidentale, in parziale riforma dell'impugnata sentenza, accertare e dichiarare il diritto del sig. Bruno Falzea a vedersi riconosciuto il ristoro dei danni tutti subiti a causa del contegno tenuto dalla società fallita nella vicenda per cui è processo, e per l'effetto condannare la società poi fallita, Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c., al risarcimento degli stessi in misura che sarà ritenuta equa e di giustizia". Con vittoria di spese competenze ed onorari di entrambi i gradi di giudizio, ivi espressamente comprese le spese di CTU.

Senza svolgimento di alcuna attività istruttoria, sulle conclusioni di ambo le parti, così come precisate all'udienza del 21.02.2007 davanti al Consigliere Istruttore, la causa veniva assunta in decisione all'udienza collegiale del 22.05.2009.

Con sentenza n.1358/2009 depositata il 13.10.2009, la Corte di Appello di Firenze, Sezione I Civile così decideva:

"In parziale riforma della sentenza del Tribunale di Grosseto in data 25 luglio 2005 n.692: 1) respinge la domanda ex art.2932 c.c. proposta da Falzea Bruno contro il Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani e conseguentemente annulla i capi A-B-C della sentenza impugnata; 2) conferma nel resto la sentenza medesima; 3) dispone la compensazione integrale tra le parti delle spese processuali del grado d'appello".

Si legge tra l'altro nella parte motiva della sentenza de quo:  
"Tanto è macroscopica la natura sostanziale dell'interferenza prodotta sulla vicenda processuale pendente dall'esercizio da parte del curatore della facoltà prevista dall'art. 72 l.f. che, come s'è visto, la Corte di Cassazione ne ammette tranquillamente l'intervento al di fuori di ogni preclusione processuale, anche in grado di appello ed in qualunque forma, persino contestualmente al deposito della comparsa conclusionale: basta che la dichiarazione di recesso arrivi prima

del giudicato ed inesorabilmente renderà impossibile l'accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c.".

\*\*\*

Per la cassazione di tale sentenza d'appello il sig. Falzea Bruno con ricorso notificato il 23.4.2010, deduceva: 1) "Omessa e/o insufficiente o contraddittoria motivazione di fatti controversi e decisivi per il giudizio, il primo dei quali costituito dalla circostanza, ritenuta pacifica ed ammessa tra le parti, che il prezzo non è stato interamente pagato"; 2) "Omessa e/o insufficiente o contraddittoria motivazione circa fatti controversi e decisivi per il giudizio (costituiti dall'avvenuta trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c. proposta in primo grado dall'attuale ricorrente e dalla tempestiva produzione della documentazione relativa)"; 3) "Violazione e falsa applicazione di norme di diritto (costituite dal combinato disposto degli artt. 2932, 2652 n.2 c.c., 45 e 72 L.F.); 4) "Ulteriore violazione di legge, segnatamente dell'art. 72, ultimo comma, R.D. 267/1942 nel testo vigente"; 5) "Altre violazioni di legge (L.865/1971, art. 35) derivanti dalla natura dell'appartamento promesso in vendita e violazione del principio del contraddittorio"; così concludendo per l'accoglimento del ricorso: "in tesi, con sentenza definitiva anche per il merito ex art. 384, II co. c.p.c., che trasferisca definitivamente al ricorrente il diritto di superficie per la durata di 99 anni sull'immobile sito in Grosseto, Località Fosso dei Molini, alla via Mozart n.23, Scala D, int. 2 della medesima scala D, salvo altri, con relativo box pertinenziale ad uso autorimessa, distinto nel n.16 ed adiacente ripostiglio, sempre pertinenziale, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 92, partita 617, sub 18 - per l'appartamento - e foglio 92, partita 617, sub 37, per le pertinenze; previa enunciazione del principio di diritto che nella fattispecie in esame non poteva, né può, essere riconosciuta alla Curatela la facoltà di risolvere ex art. 72 L.F. il preliminare di cui è causa (vuoi per l'avvenuta trascrizione, avvenuta prima della dichiarazione di fallimento, della domanda ex art. 2932 c.c. avanzata dall'attuale ricorrente ed accolta dal Giudice di primo grado, vuoi per il disposto dell'ultimo comma del medesimo art. 72 L.F. nel testo entrato in vigore in corso di causa ed esattamente il primo gennaio 2008, vuoi infine per la ritenuta inapplicabilità dell'art. 72 a preliminari aventi ad oggetto abitazioni realizzate in esecuzione di un programma P.E.E.P.) e ritenuto il definitivo prezzo di cessione pari a quello di cui al preliminare versato in atti e perciò da considerarsi interamente saldato in corso di causa, con conseguente

*condanna di controparte alle spese dei tre gradi di giudizi; in ipotesi con cassazione della sentenza n.1358/2009 emessa dalla Corte di Appello di Firenze e rinvio ad altra sezione della medesima corte di Appello (previa enunciazione del suesposto principio di diritto) la quale, dovrà uniformarsi a tale principio e decidere anche il prezzo della definitiva cessione al relativo saldo del quale eventualmente subordinare gli effetti dell'invocata sentenza in luogo di contratto nonché sulle spese dei precedenti gradi di giudizio."*

*Si costituiva in giudizio con controricorso ex art.370 c.p.c. la Curatela che chiedeva respingersi il ricorso in quanto infondato in fatto e diritto con conseguente conferma della Sentenza della Corte d'Appello di Firenze n.1358/2009 e così concludeva: "Voglia la Suprema Corte di Cassazione, ogni contraria domanda disattesa e reietta, rigettare il ricorso proposto da Falzea Bruno avverso la sentenza n.1358/2009 emessa dalla Corte di Appello di Firenze, depositata il 13.10.2009, notificata al ricorrente il 22.2.2010, per essere il medesimo infondato, per tutti i motivi di cui in narrativa. Vinte le spese".*

*Con sentenza n.8800/16 del 9/3-4/5/2016 la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso ritenuti fondati ed assorbenti il secondo e terzo motivo; si legge nella motivazione che la scelta compiuta dal curatore fallimentare ex art. 72 LF non è opponibile al promissario acquirente che, trascritta la domanda, ottenga poi la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., perché gli effetti di tale sentenza retroagiscono al momento della trascrizione. E dunque, prosegue la Corte, erroneamente i giudici del merito hanno respinto la domanda di Bruno Falzea in conseguenza del mero esercizio da parte del curatore della facoltà di sciogliersi dal contratto preliminare; viene disposto pertanto rinvio alla Corte di Appello di Firenze che dovrà pronunciarsi sulla domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare stipulato da Bruno Falzea con la Biemme Costruzioni s.n.c.*

\*\*\*

Con atto di citazione in riassunzione, datato 8.11.2016 e notificato al Fallimento Biemme Costruzioni, in persona del curatore Daniele Moretti, tanto nel domicilio di Grosseto quanto in quello eletto in Roma per il giudizio di cassazione, il sig. Falzea Bruno conveniva in sede di rinvio avanti alla Corte di Appello di Firenze la curatela fallimentare per l'udienza del 3.3.2017, chiedendo: A) dichiarare e/o confermare il trasferimento ex art. 2932 c.c. in favore del sig. Bruno Falzea della proprietà in diritto di superficie per la durata di 99 anni

sull'immobile oggetto di causa; B) stabilire il definitivo prezzo della compravendita in £ 122.000.000 (pari a € 63.007,74), oltre IVA, concedendo termine al Falzea per integrare il saldo prezzo; C) Condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al risarcimento dei danni descritti nel corso del giudizio; D) Condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al pagamento delle spese di lite.

\*\*\*

Si costituisce con il presente atto la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani per contestare ogni contrario assunto avversario e chiedere la reiezione delle domande avversarie in quanto infondate in fatto e diritto, di contro reiterando le domande proposte e l'accoglimento delle conclusioni prese da questa difesa nel secondo grado di giudizio e riportate nell'atto di appello introduttivo del giudizio di cui al n.11784/2010 R.G., notificato a controparte in data 19.10.2006, e giusto quanto disposto dall'art. 394 c.p.c. dunque instando per la riforma della sentenza del Tribunale di Grosseto n.692/2005 del 25.7.2005.

\*\*\*

E' necessario premettere che la pronuncia della Corte di legittimità a ben vedere nessuna influenza può avere sulle conclusioni prese da questa difesa nel proprio atto di impugnazione avverso la sentenza di primo grado del Tribunale di Grosseto.

Ed infatti la Cassazione della sentenza di appello riguarda esclusivamente l'affermazione in questo processo del principio di diritto secondo il quale il curatore non può avvalersi della facoltà di cui all'art. 72 LF in quanto *"gli effetti della sentenza costituiva ex art. 2932 c.c. retroagiscono al momento della trascrizione della domanda"*; dunque, come statuito dalla Cassazione, nel presente giudizio dovrà statuirsi sulla domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare (sic) stipulato da Falzea.

Va qui evidenziato peraltro che la Cassazione ha implicitamente respinto la domanda volta ad ottenere una pronuncia nel merito ex art. 384 c.p.c. e ciò in quanto una tale pronuncia non è consentita per le questioni non esaminate nelle pregresse fasi di merito, non potendosi in sede di legittimità rendere decisioni su questioni di merito su cui il giudice a quo non si sia pronunciato.

Tutto ciò in primis impone in questo grado la verifica del primo presupposto di fatto che consenta a questa Corte di pervenire ad una pronuncia sulla domanda ex art. 2932 c.c., vale a dire la prova dell'avvenuta trascrizione della domanda che impedisce il valido esercizio del diritto esercitato dal curatore di sciogliersi dal contratto preliminare ex art. 72 LF.

Accertamento imprescindibile posto che la Cassazione nella sua pronuncia ribadisce che l'effetto traslativo della sentenza ex art. 2932 c.c. retroagisce al momento della trascrizione della domanda giudiziale.

Perché se la riformata pronuncia della Corte di Appello ebbe a statuire sul principio generale che non vi erano limiti al diritto del curatore di sciogliersi dal contratto preliminare senza condizionamenti di sorta, la Corte di Cassazione sancisce che tale diritto è invece impedito dalla trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c.

Ma ciò presuppone un accertamento di fatto che non può che essere demandato che a questo Giudice essendo certo che in questa fase del giudizio dovrà stabilirsi se in causa la prova di tale circostanza è stata data o meno.

Né su questo punto specifico vi poteva essere pronuncia alcuna, nemmeno implicita, della S.C. dato che al riguardo non vi è mai stata pronuncia nei precedenti gradi di giudizio e ciò malgrado questa questione sia stata fatta oggetto di espressa domanda da parte della curatela.

\*\*\*

1) Delle conseguenze della irrituale rimessione in istruttoria disposta dal giudice di primo grado

E dunque intanto può esservi pronuncia sulla domanda ex art. 2932 c.c. in quanto l'esercizio del diritto della curatela di sciogliersi dal contratto preliminare sia impedito dall'avvenuto accertamento in causa della effettiva trascrizione della domanda del Falzea antecedentemente all'esercizio del diritto in questione da parte del curatore.

Prova quella della trascrizione che è mancata in causa o meglio è stata irritualmente acquisita avendo controparte beneficiato per la produzione della relativa documentazione di una irrituale rimessione in istruttoria disposta dal G.O.A. del Tribunale di Grosseto proprio con il precipuo fine di consentire alla difesa del Falzea di acquisire agli atti di causa la nota di trascrizione la cui mancanza impediva di poter stabilire l'anteriorità di tale

formalità rispetto al momento dell'esercizio della facoltà ex art. 72 LF.

Dunque il Giudice che ad una tale pronuncia costitutiva deve addivenire ha come limite insuperabile quello di accertare se e quando la trascrizione venne effettuata dall'attore: e se la prova manca o non è stata ritualmente acquisita dovrà trarne le necessarie conseguenze.

Tutto ciò è stato oggetto di analisi alle pagine nn.8/11 dell'atto di appello cui si rimanda, in relazione al punto 1) delle conclusioni prese in detto grado di giudizio dalla curatela ed in merito alle quali appunto si reitera l'accoglimento.

\*\*\*

## 2) Infondatezza nel merito della domanda principale

Come già ampiamente dedotto e domandato nei precedenti gradi di giudizio sul punto, osta anche all'accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c. l'omesso esame delle pattuizioni concordate nel contratto preliminare da cui trae origine la vertenza.

Ciò in quanto ai fini del decidere risulta imprescindibile stabilire il momento in cui il promittente l'acquisto doveva versare il saldo del prezzo; non potendosi omettere una puntuale verifica del fatto che l'attore ebbe o meno ad adempiere tempestivamente alle proprie obbligazioni in relazione appunto ai termini stabiliti contrattualmente.

Ed infatti a pag. n.9 del preliminare di acquisto veniva concordato che il residuo prezzo della compravendita doveva pagarsi in contanti al momento della consegna delle chiavi.

Ed è stato provato in causa che mentre il sig. Falzea era già in possesso dell'appartamento in questione prima dell'inizio della causa egli offriva poi il saldo prezzo (da lui unilateralmente calcolato) soltanto all'udienza del 16.1.1996.

Ne consegue che l'attore non poteva introdurre il giudizio ex art. 2932 c.c. se non dopo aver dato compiuto adempimento alle obbligazioni contratte con il preliminare, essendo obbligato a versare il saldo prezzo al momento della consegna delle chiavi e non alla stipula del definitivo (Cass.Civ. n.98/8196).

Tale inadempimento venne eccepito dalla stessa società costruttrice sin dal primo atto difensivo e conferma di esso è venuta proprio dalla sentenza di primo grado che ha subordinato il trasferimento della proprietà dell'immobile al pagamento del residuo prezzo, con ciò espressamente

confermando la sussistenza di un debito per il quale era però previsto contrattualmente un termine di pagamento scaduto ben prima della proposizione della domanda giudiziale.

Conferma di tutto ciò sta per giunta nelle conclusioni rassegnate da controparte al punto B) della citazione introduttiva del presente giudizio ove si chiede di stabilire il prezzo della compravendita e concedere termine al Falzea per integrare il saldo prezzo.

Si rimanda al punto alle difese svolte in atto di appello al punto 2) pagg. nn. 11-14, riservato al prosieguo ulteriori deduzioni.

\*\*\*

3) Errata determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio e delle somme dovute dall'attore per l'esatto adempimento contrattuale

Sul punto si deve precisare, come già più volte chiarito, che la curatela non ha introdotto in causa alcuna domanda nuova essendosi limitata ad esigere che la determinazione del prezzo di compravendita venga fatta nel rispetto delle obbligazioni contrattuali e secondo i parametri previsti dalla legge e dalla convenzione.

E non si vede come in sede di impugnazione non debba riconoscersi all'appellante un simile diritto.

Né sul punto può essersi formato alcun giudicato visto che non vi è mai stata pronuncia né, anche per questo motivo, poteva esservene in Cassazione; e che le parti nel giudizio di rinvio sono rimesse nella stessa posizione processuale che avevano nel procedimento in cui fu pronunciata la sentenza.

\*\*\*

Dunque è evidente che laddove si addivenga ad una pronuncia che accolga la domanda ex art. 2932 c.c. si debba avere certezza di quale sia il prezzo che il Falzea doveva, e dovrà pagare, per la compravendita e di quale sia la situazione dei rapporti dare-avere tra le parti.

Né è vero quanto sostiene controparte e cioè che il prezzo stabilito nel preliminare sia l'unico prezzo possibile, dato che non solo il Comune ebbe a correggere il P.M.B. aumentandolo da Lire 1.057.490 a Lire 1.067.490 al mq., ma in sede di CTU venne stabilito che l'aggiornamento del prezzo di cessione in base all'art. 9 della convenzione sino alla stipula di questa (6.9.91) si determinava in Lire 1.135.540 (senza peraltro l'ulteriore aggiornamento previsto dall'art. 10 della

convenzione per il periodo intercorrente dal mese successivo alla stipulazione della convenzione e sino al mese di ultimazione dei lavori; al riguardo si vedano le pagg. nn. 22-23-27 della CTU, ove il P.M.B. viene sempre indicato in Lire 1.135.540.

Ben si può pertanto in questa sede ribadire le ragioni sul punto già esposte in atto di appello in particolare per quanto concerne gli errori commessi dal primo giudice vuoi nella determinazione del corrispettivo vuoi per la quantificazione delle somme dovute a saldo alla curatela.

Errori che certamente sarebbero stati evitati se in primo grado fosse stata completata la CTU contabile (il CTU Dott. Domenichelli, malgrado gli ultimi inviti del GOA, non ebbe più a presentarsi) tramite la quale si doveva *"ricostruire, sulla base della documentazione prodotta in giudizio e previa determinazione del prezzo (legale) complessivo dovuto dall'acquirente, i rapporti di dare avere tra le parti nonché a quantificare l'eventuale residuo corrispettivo dovuto dall'attore"*, considerato che la presente controversia, come chiarito dal Giudice Istruttore dell'epoca, si incentra *"sulla misura del corrispettivo, imposto dalla legge ed inserito automaticamente nel contratto ai sensi dell'art.1339 c.c."*.

Anche perché proprio sui rapporti dare-avere intercorsi tra le parti, la decisione presa dal giudice a quo appare se non del tutto priva di motivazione quanto meno insufficiente o carente (la somma determinata come saldo a carico dell'attore non viene messa in relazione a dati individuabili in atti).

Ad ogni buon conto, sulla determinazione del prezzo la decisione impugnata palesa approssimazione e carenza di logicità e non appaiono convincenti le motivazioni addotte dal giudicante per disattendere le conclusioni dei CTU.

Si ribadisce che non risponde al vero quanto sostiene il GOA che fosse stato possibile stabilire in preliminare un prezzo inferiore rispetto ai parametri indicati dal Comune: e non solo in relazione a quanto disposto dalla norma dell'art. 1339 c.c., ma in quanto comunque vi è stretta correlazione tra la convenzione ed il preliminare, per cui occorre necessariamente determinare nel quantificare il corrispettivo dovuto, quale sia il prezzo medio base (PMB). Né è pensabile che se, dopo la firma del contratto preliminare, si accerti che il prezzo di cessione non sia stato determinato correttamente secondo quanto stabilito in convenzione, di ciò si possa avvantaggiare l'attore (che non può appunto acquistare a condizioni più vantaggiose,

rispetto ad altri promittenti, approfittando di un errore compiuto dall'amministrazione).

Del resto, ed anche su questo ha errato il primo giudice, non può mettersi in dubbio che il promittente l'acquisto sapesse che per la determinazione del prezzo doveva farsi riferimento alla convenzione e che pertanto le eventuali 'correzioni' apportate a detto atto avrebbero avuto ripercussioni sul preliminare.

Dunque errata è la decisione di non riconoscere l'aumento di Lire 10.000 al mq. conseguente alla correzione, da L.1.057.490 a L.1.067.490 al mq. del P.M.B., sancita con 'rapporto dell'ufficio del 24/4/95' (così risulta dal certificato del Sindaco datato 10.10.1995) e giustificata come 'mero errore materiale'.

Del resto la ragione che il primo giudice adduce per motivare il diniego al riconoscimento di detto aumento ("*il prezzo, indicato dal Comune, nella sua nota di correzione, è il massimo compatibile con il regime della convenzione, che non può essere superato, ma che non impedisce alle parti di concordare livelli inferiori*") è fuorviante in quanto il dato da cui partire per la determinazione del prezzo, come già detto, è pur sempre il P.M.B. (si legge infatti all'art. 9 della convenzione: "Il concessionario si impegna entro il termine stabilito per la ultimazione dei lavori, a sottoporre alla verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari, in riferimento alle caratteristiche posizionali, prezzi la cui media ponderata con le superfici abitabili delle unità immobiliari a cui si riferiscono, deve corrispondere al P.M.B."). Per cui su tale aspetto non è ammissibile alcuna trattativa 'al ribasso' tra impresa e promittenti l'acquisto (come invece si lascia intendere nella motivazione della sentenza de quo).

Deve anche dirsi che la legittimità del predetto aumento è implicitamente ammessa anche dallo stesso giudicante, e non senza stridente contraddizione, laddove asserisce proprio che "é dalla Convenzione, stipulata nel 1991, che bisogna partire per determinare il prezzo base a mq".

Incidentalmente qui si deve anche evidenziare il fatto che con questa decisione sostanzialmente il Giudice ordinario disattende le determinazioni dell'autorità amministrativa (nel senso che in base all'art. 35 L.865/71 la convenzione, tra l'ente concedente e l'impresa concessionaria, deve prevedere i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e dunque i comuni debbono stabilire i parametri di calcolo del

prezzo di cessione degli alloggi ed attestarne la corretta applicazione).

Vi è poi sul punto una ulteriore considerazione che persuade dell'errore commesso dal giudice a quo sulla determinazione del prezzo di compravendita: nel preliminare è pattuito infatti che oltre a L.122.000.000 sarà da pagare un "residuo, da determinare anche con riferimento alla revisione dell'intero prezzo a norma della convenzione, e di cui alla premessa D)", da corrispondere "in contanti al momento della consegna delle chiavi".

E' chiaro il riferimento fatto dalle parti agli artt. 9 e 10 della convenzione, che stabiliscono rispettivamente il primo 'criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario', ed il secondo il criterio di 'revisione del prezzo di cessione delle unità immobiliari'.

In base dunque all'art. 9 il P.M.B. degli alloggi veniva stabilito alla data di stipula della convenzione 'salvo aggiornamento' e precisato che esso conseguiva alla sommatoria di alcuni elementi tra cui il 'costo di produzione determinato in base al costo di costruzione degli alloggi con l'aggiunta delle spese tecniche generali, delle spese promozionali e commerciali e degli oneri finanziari'. E' certo che vi fu sul punto più di una delibera del Consiglio Regionale della Toscana (anche antecedente alla n.387 del 27.12.91, citata nella attestazione del 21.1.2000 del Comune di Grosseto, Settore Edilizia che appunto ridetermina il prezzo di prima cessione da L.1.067.490 alla data di stipula della Convenzione del 06.09.1991 in L.1.135.540) in base alla quale il prezzo di cessione doveva essere aggiornato per il periodo intercorrente dal 1.2.81 alla stipula della convenzione (6.9.91) in ragione delle variazioni stabilite dall'indice Istat dei costi di costruzione; e giusto dunque è il calcolo del P.M.B. fatto dai CTU (v. pagg. 22-23) che aggiornato per il detto periodo viene determinato in L.1.135.540, anche se dai consulenti si fa riferimento solo alla necessità di aggiornare "il costo di elevazione al gennaio 1981, previsto da vari D.M. e considerato anche per la compilazione dei Q.T.E., che era da aggiornare in base agli indici ISTAT alla data della convenzione" (e per la verità la competenza della Regione potrebbe non sussistere nel caso de quo, spettando al Ministero dei Lavori Pubblici il controllo e l'attestazione del Q.T.E., trattandosi di programmi finanziati con L.n.118/85 e n.67/88 e non con finanziamenti della Regione).

In base poi all'art. 10 della convenzione il prezzo medio di cessione poteva essere aggiornato per il periodo intercorrente

dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione fino alla fine del mese di ultimazione lavori fissato nella concessione edilizia, e ciò secondo il predeterminato coefficiente moltiplicativo, tenuto conto però che detta revisione "non si applica sulle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della presente convenzione". E' significativo notare come i CTU (sempre alla ridetta pag. 23) pur esponendo il relativo coefficiente ( $Pf=1,0298$  Pi) nel determinare il prezzo totale di cessione esponano sempre la somma di L.1.135.540 (v. pag. 27 della CTU) senza appunto applicare quest'ultimo aggiornamento e ciò probabilmente perché si è tenuto conto che i versamenti in conto del Falzea in base al preliminare dovevano essere effettuati prima della fine dei lavori.

Non condivisibile è anche l'assunto del giudicante, peraltro poi 'per equità' disatteso, secondo cui l'adeguamento del prezzo avrebbe dovuto continuare sino al trasferimento della proprietà all'acquirente: in effetti, e proprio su questo punto la motivazione palesa l'errore più macroscopico, il prezzo deve essere determinato non al momento in cui avrebbe dovuto stipularsi il contratto definitivo, ma al momento dell'immissione nel possesso (come anche finisce per decidere il GOA ma solo, come detto, 'per equità'): il preliminare infatti stabilisce che la stipula del contratto definitivo doveva avvenire in epoca successiva al rilascio dell'abitabilità mentre il saldo del prezzo doveva essere versato contestualmente all'immissione in possesso. Ed è pertanto in questo stesso momento che doveva fissarsi anche l'adeguamento del prezzo (e per la verità non è dato sapere concretamente quale calcolo abbia fatto il primo giudice).

\*\*\*

Sempre sul punto della determinazione del prezzo occorre dire anche come non persuada affatto la decisione presa dal primo giudice in ordine al problema della misura dell'appartamento; decisione che si appalesa ancora una volta errata laddove, e di nuovo, si disattendono le conclusioni dei CTU invocando l'applicazione alla fattispecie del D.M. Lavori Pubblici 10/5/77 n.801 (con ciò giustificando una riduzione della superficie) posto che detto decreto "si intende riferito unicamente alla determinazione della quota di contributo per la concessione di edificare, per cui non è da prendere in considerazione nel caso

in esame" (v. pag. 25 CTU): e di ciò non viene dato conto dal giudice a quo nella motivazione.

Lo stesso dicasi per la questione degli 'spazi di manovra' la cui superficie viene calcolata tra i costi al metro quadrato per gli interventi di edilizia agevolata anche dal DM Lavori Pubblici n.118/90 per cui inevitabilmente detta voce deve ritenersi riferita a quelle di cui all'art. 9 della Convenzione (che menziona espressamente nella superficie da calcolare anche quella di autorimesse e posti macchina).

Del resto a tal fine può anche rammentarsi quanto risulta agli atti (CTP Arch. Camarri) e cioè che "dal calcolo della superficie complessiva (s.c.) dell'alloggio non può essere escluso lo spazio di manovra in quanto che con D.I.A. 13/1/1997 prodotta dall'Ing. A. Ludovico e dietro puntuale ordine scritto dei 15 legittimi proprietari degli alloggi, questo rientra tutto all'interno del lotto concesso".

Dunque la superficie complessiva da prendere in considerazione per la determinazione del prezzo di cessione è quella di cui all'ipotesi B a pag. 27 della CTU e cioè mq. 126,86 e non quella di mq. 119,80 indicata in sentenza.

Si deve perciò concludere che il prezzo della compravendita doveva pertanto essere determinato, come in effetti è determinato in CTU, in L. 144.054.604 (€ 74.398) oltre IVA al 4% (art. 6 del contratto preliminare) pari a L.5.762.184 (€ 2.975,91).

Fermo per il resto quanto dovuto (e liquidato in parte e sembra a forfait) per gli importi genericamente definiti dal primo giudice come "voci di spesa per migliorie ed allacci", quali ad esempio in forza del preliminare: art. 14 onere del promittente l'acquisto di corrispondere le spese relative alla redazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale; art. 16 tutte le spese "non espressamente previste a carico della parte promittente dalla convenzione di cui alla premessa D)" quali accatastamento e regolamento condominiale, spese 'tecnico legali' e contratti di mutuo, allacciamento esterno Enel (quota parte di 60,16 mill.mi); allacciamento gas (quota parte di 60,16 mill.mi); 'rilevato di accesso all'edificio in mancanza di opere di urbanizzazione'; su tutte queste voci dovuta l'IVA al 4%; ed ancora imposta di registro e bollo preliminare per L. 280.000; somme, anche in base all'art. 9 del preliminare, ammontanti a complessivi € 1.632,52, per cui la somma dovuta in linea capitale dall'attore è complessivamente pari ad € 79.006,44, cui dovrebbe aggiungersi il pagamento dell'ICI a

far data dall'anno 1994 (primo successivo alla immissione in possesso) che grava sul promittente l'acquisto che è pertanto obbligato alla restituzione e che sino all'anno 2002 è pari a complessivi € 3.713,70 (L. 7.190.718).

Anche per la mancata corresponsione di tutte dette somme sin dal momento della immissione nel possesso, si manifesta inequivocabilmente l'inadempimento di controparte alle obbligazioni contratte con il preliminare in relazione alla esperibilità dell'azione ex art. 2932 c.c.

In ipotesi comunque si ritenesse accoglibile la domanda in questione, essendo l'attore tenuto al compiuto adempimento delle obbligazioni contrattuali, si dovranno conteggiare esattamente tutti i predetti importi e compiere una esatta verifica dei rapporti dare-avere tra le parti, anche per la quantificazione degli interessi su ritardati pagamenti, che dovrà essere fatta portando a completamento la CTU contabile, interrotta immotivatamente in primo grado, peraltro, non risultando congrua la somma riconosciuta dal primo giudice ed essendo rimasto ignoto il criterio da questi adottato nel decidere sul punto. A fronte, si ricorda, di somme versate dall'attore che dovrebbero essere pari ad € 62.429,31.

\*\*\*

#### 4) Della debenza degli interessi

Anche sul punto si rimanda a quanto dedotto in atto di appello essendo stata la sentenza del Tribunale di Grosseto impugnata anche per la decisione del primo giudice di non riconoscere gli interessi sul residuo dovuto e sui ritardati pagamenti.

L'obbligo della corresponsione degli interessi era previsto dall'art. 6 del contratto preliminare, secondo il quale "Ogni ritardo nei pagamenti eseguiti anche attraverso l'istituto mutuante mediante operazioni di prefinanziamento, di mutuo, od altro titolo, dà luogo all'applicazione di interessi nella misura media stabilita dagli istituti di credito per finanziamenti a breve termine".

Stabilito pertanto che il Falzea è debitore del residuo prezzo e delle somme sopra precisate quali ulteriori oneri contrattuali, egli dovrà essere condannato alla corresponsione degli interessi dal termine dei lavori (15.12.1993) o dall'immissione nel possesso o in ipotesi dalla domanda, nonché degli interessi determinati dai ritardati pagamenti. Anche sul punto appare inevitabile il completamento della ammessa CTU contabile.

\*\*\*

#### 5) Sulla domanda di danni

Sembra necessario ricordare a controparte che il giudizio è stato introdotto dal sig. Falzea, che la curatela si è difesa esercitando i diritti sostanziali e processuali riconosciuti dalla legge, che nessun danno da ciò può essere derivato al medesimo e che per giunta nessuna prova al riguardo è stata fornita né poteva esserlo.

La domanda de quo andrà peraltro dichiarata inammissibile ed improcedibile non potendo la curatela essere condannata a fare o pagare alcunché, non essendo ammissibili domande che non si limitino al mero accertamento nei confronti della curatela.

\*\*\*

Tanto esposto, ritenuto e dedotto, il sottoscritto procuratore in nome e per conto della propria rappresentata e difesa, richiamate qui tutte le domande, richieste ed eccezioni già svolte nella precedente fase del giudizio di appello, così precisa le proprie

#### conclusioni

"Voglia la Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, ogni contraria istanza disattesa e reietta, in riforma della sentenza del Tribunale di Grosseto, Sezione Stralcio, n.692/05 del 25.7.2005, depositata in cancelleria il 25.7.2005, in accoglimento dell'interposto appello:

- 1) in ipotesi: accertata e dichiarata la non rituale produzione dei documenti acquisiti agli atti successivamente alla rimessione in istruttoria disposta dal giudice a quo con provvedimento del 10.01.2005, disporre lo stralcio dei documenti per tal modo acquisiti e conseguentemente riformare la sentenza nella parte in cui, ritenendo provata l'antiorità della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, respinge l'eccezione di cui all'art. 72 L.F. proposta dalla curatela; in ipotesi subordinata, emendare il vizio di motivazione da cui comunque risulta sul punto affetta la sentenza impugnata, non potendosi far discendere effetti di sorta ai fini del decidere da documenti intempestivamente prodotti dall'attore;
- 2) in via gradata respingere la domanda ex art. 2932 c.c. proposta dal sig. Falzea Bruno per essere la stessa infondata e non provata, presupponendo l'accoglimento della medesima l'avvenuto e tempestivo adempimento delle obbligazioni gravanti sull'attore in forza del preliminare di compravendita concluso tra le parti, non avendo invece il medesimo

ottemperato all'obbligo di corrispondere il prezzo totale di compravendita al momento della sua immissione nel possesso dell'immobile;

3) in denegata ipotesi determinare in Euro 77.373,91, compresa IVA nella misura del 4%, il prezzo di acquisto della compravendita intercorsa tra le parti, condannando l'attore alla corresponsione della parte di prezzo residua, al netto degli acconti risultati in causa come corrisposti, nonché al pagamento di tutte le somme contrattualmente dovute, interessi su ritardati pagamenti compresi, da determinarsi eventualmente anche previo completamento della CTU contabile; oltre agli interessi, sino al saldo, nella misura pattuita dal termine dei lavori, o in ipotesi subordinata dalla immissione nel possesso o in ipotesi denegata dalla domanda. Vinte le spese di tutti i gradi di giudizio, con compensazione di quelle del giudizio di cassazione".

\*\*\*

Si producono: 1) copia notificata dell'atto di citazione in riassunzione a seguito di rinvio della Corte di Cassazione ex artt. 383 e 392 c.p.c.; 2/3/4) fascicoli di primo, secondo e terzo grado corredati degli atti e della documentazione prodotta nel corso dei giudizi.

\*\*\*

*Si dichiara di voler ricevere gli avvisi e le comunicazioni ai fax numero 0564.410644 – 055.680726 e/o agli indirizzi di posta elettronica: claudiomarconi@pec.ordineavvocatigrosseto.com / marconi.celata@tin.it / simone.pistelli@firenze.pecavvocati.it.*

\*\*\*

*Si dichiara che il valore della presente causa di rinvio non muta rispetto al giudizio di appello ed è pertanto inferiore ad €. 100.000.*

\*\*\*

Grosseto/Firenze, 8.2.17

  
Avv. Claudio Marconi