

CORTE D'APPELLO DI FIRENZE

Atto di citazione in riassunzione a seguito di rinvio
della Corte di Cassazione ex artt. 383 e 392 c.p.c.

Il sottoscritto avv. Stefano Fiore (C.F. FRISFN54T03H501V),
PEC stefanofiore@ordineavvocatiroma.org, Fax 063234514, rap-
presentante e difensore giusta delega a margine, del sig.
Bruno FALZEA (C.F. FLZBRN56B08H224A), elettivamente domici-
liato in Firenze, Via Masaccio 219, presso lo studio del-
l'avv. Sonia Michelacci (C.F. MCHSNO66E58D704Q), PEC [sonia-
michelacci@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:sonia-michelacci@pec.ordineavvocatifirenze.it), espone quanto se-
gue:

Con atto di citazione notificato in data 08/06/1994, Bruno
Falzea conveniva in giudizio la BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di
Bardi e Milani avanti il Tribunale di Grosseto, per sentir
dichiarare ex art. 2932 c.c. il trasferimento a proprio fa-
vore della proprietà superficiaria per 99 anni di una unità
immobiliare, in costruzione ad opera della società convenuta
in regime di edilizia agevolata-convenzionata, nonché per
ottenere la restituzione di somme che assumeva corrisposte
senza titolo per acconti in conto mutuo e il risarcimento
dei danni, in forza di contratto preliminare stipulato in
data 25/10/1991 (docc. 2 e 130 fasc. att.). L'atto di cita-
zione veniva trascritto in data 09/06/1994 presso la Conser-
vatoria RR. II. il 09/06/1994 (doc 1).

La BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani si costitui-
va, chiedendo il rigetto della domanda e, in via riconven-
zionale, il rilascio immediato dell'immobile occupato dal
promissario acquirente senza titolo, nonché il risarcimento

dei danni all'immagine subiti. Nessuna domanda formulava in relazione al prezzo della compravendita.

Il Giudice disponeva due consulenze, una tecnica e l'altra contabile, al fine di accertare la condizione materiale dell'immobile e di individuare il corrispettivo dovuto per il trasferimento da definire secondo parametri indicati dalla Legge.

L'attività istruttoria si rilevava molto complessa e caratterizzata da accese polemiche e le operazioni peritali si dilungavano in maniera abnorme, venendo infine demandate a un collegio composto di esperti iscritti presso il Tribunale di Roma, ritenuti estranei a condizionamenti ambientali.

Le operazioni peritali, iniziate nel gennaio 1998, si concludevano soltanto nell'ottobre 2002.

Nelle more, con sentenza del 5/12/2002, la società convenuta veniva dichiarata fallita e la causa veniva riassunta dall'attore nei confronti della Curatela.

Questa si costituiva in giudizio dichiarando l'intenzione di sciogliere dal contratto preliminare a norma dell'art. 72 L.F.

Terminato finalmente l'iter istruttorio, il Tribunale, con sentenza 692 del 25/07/2005, in adesione a quanto stabilito dalla sent. Cass. SS.UU. n°12505/2004, dichiarava illegittimo il recesso esercitato dalla Curatela, a fronte del trasferimento (con effetto ex tunc) del diritto in capo a Falzea a seguito e a causa della trascrizione della domanda giudiziale, determinando il prezzo residuo da corrispondere da parte del Falzea in € 8.407,08 e stabilendo che tale re-

siduo avrebbe dovuto essere corrisposto entro 180 gg dal passaggio in giudicato della sentenza.

Per il resto, compensava integralmente le spese di lite, ordinava la trascrizione della sentenza e dichiarava la propria incompetenza funzionale sulle residue domande.

Con atto di citazione notificato il 19/10/2006 la Curatela proponeva appello, sostenendo l'infondatezza della domanda ex art. 2932 c.c., sia perché il Curatore si era validamente sciolto dal contratto, sia perché l'attore non aveva pagato l'intero prezzo, e sostenendo altresì l'incompetenza funzionale del Tribunale ordinario, ritenendo quella del giudice fallimentare e comunque l'errata determinazione del prezzo, pari a suo dire a € 77.375,91 comprensivi dell'IVA, sul quale andavano riconosciuti gli interessi.

Il Falzea si costituiva contestando tutte le domande dell'appellante e formulando appello incidentale, col quale chiedeva che il prezzo dell'immobile fosse confermato nell'importo di £ 122.000.000 oltre IVA, stabilito nel contratto preliminare secondo i parametri di Legge e da lui da gran tempo già pagato per £ 120.880.000 (dei quali 55.000.000 illegittimamente pretesi dalla Biemme, in quanto avrebbero dovuto essere coperti da mutuo) dichiarandosi comunque pronto a versare la differenza dovuta.

Con sentenza 1358 del 22/5-13/10/2009 la Corte di Appello respingeva la domanda del Falzea e di conseguenza annullava i capi a), b) e c) della sentenza impugnata, disponendo l'integrale compensazione delle spese.

Presupposto di tale pronuncia era la considerazione che la facoltà del Curatore fallimentare di sciogliersi dal con-

tratto preliminare non incontrasse ostacoli e limitazioni di sorta, tanto più che "il prezzo non è stato interamente pagato sicché l'accordo è rimasto almeno parzialmente ineseguito anche sul lato del compratore".

Il Falzea proponeva ricorso in Cassazione sulla base di 5 motivi afferenti omessa e/o insufficiente o contraddittoria motivazione in ordine all'asserito mancato saldo del prezzo (poiché il Falzea aveva formulato offerta 'banco judicis' del saldo nel corso della causa di primo grado all'udienza del 16/1/1996) e in ordine all'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale ben prima della dichiarazione di fallimento della convenuta, nonché violazione di legge in relazione agli artt. 2932 n°2 c.c., 45 e 72 L.F. e in relazione ad altri ulteriori profili.

Con sentenza, n°8800/16 del 9/3-4/5/2016, la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso del Falzea e, in particolare, affermava che **la domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. debitamente trascritta è opponibile al Curatore della società debitrice fallita che intenda avvalersi della facoltà di scelta prevista dall'art. 72 L.F.** Tale facoltà di scelta del curatore permane, **ma cede di fronte alla sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., i cui effetti retroagiscono al momento della trascrizione della domanda: "la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. fissa l'an dell'effetto traslativo, la trascrizione della domanda giudiziale fissa il quando".**

Ritenuto fondato e assorbente tale principio e affermata di conseguenza l'erroneità della decisione della Corte d'Appello di Firenze, la Suprema Corte annullava la decisione della

Corte territoriale, con rinvio alla medesima Corte in diversa composizione per la pronuncia sulla domanda di esecuzione in forma specifica proposta dal Falzea.

* * *

In ossequio a tale pronuncia, il sottoscritto difensore, nell'interesse del sig. Bruno Falzea, provvede alla riassunzione disposta dalla S.C.

La domanda proposta in primo grado e accolta dal Tribunale aveva per oggetto il trasferimento del diritto di superficie della durata di 99 anni sull'immobile sito in Grosseto, Via Mozart 23 sc. D int. 1.

Il Tribunale aveva tuttavia stabilito, disattendendo parzialmente la domanda del Falzea sul punto, che il trasferimento fosse subordinato al versamento, da parte del Falzea stesso, della somma di € 8.407,08 (comprensiva di IVA) entro 6 mesi dal passaggio in giudicato della sentenza, somma così determinata a seguito della CTU e in parziale difformità dalla stessa.

A seguito della proposizione dell'appello da parte del fallimento, il Falzea si è costituito chiedendone il rigetto e **proponendo appello incidentale con il quale chiedeva che il prezzo dell'immobile da trasferirsi fosse confermato nell'importo di £ 122.000.000, oltre IVA fissato dal contratto preliminare.**

Essendo documentato e incontestato che egli aveva versato al marzo 1993 la somma complessiva di £ 120.880.000 a mezzo di 13 distinti pagamenti (£ 10.000.000; 10.680.000; 17.000.000 e 15.600.000 nel corso del 1991; 15.600.000, 15.600.000, 12.600.000, 3.000.000, 2.900.000, 3.500.000 e 2.000.000 nel

corso del 1992; 4.000.000 e 8.400.000 nel 1993), tale somma andava imputata quanto a £ 117.000.000 a titolo di prezzo, quanto a £ 3.600.000 a titolo di IVA e quanto a 280.000 per imposta di registro.

A completamento del pagamento del prezzo e degli accessori, il 16/01/1996 il Falzea depositava in udienza ulteriore assegno di £ 7.815.820 (docc. 28, 41, 119), a valere per £ 5.000.000 quale saldo del prezzo e per £ 2.815.820 a titolo di spese per accatastamento e per allacci utenze e IVA residua.

Tale somma, offerta banco judicis, veniva rifiutata dalla società convenuta.

E' peraltro pacifico in giurisprudenza che la semplice offerta di provvedere al saldo del residuo prezzo, ancorché non accompagnata, come invece nel presente caso, dall'offerta banco judicis dell'esatto importo relativo al saldo, oltre oneri accessori come determinato dal contratto, **sia condizione sufficiente per l'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica.**

Sempre nell'atto introduttivo del giudizio di appello, il Falzea **aveva contestato come tardiva e inammissibile, perché frutto di una mutatio libelli, la richiesta del Fallimento di rideterminare il prezzo di vendita, rifiutando il contraddittorio sul punto.**

Sulla specifica questione della determinazione del prezzo di vendita, il giudice di prime cure ha reso una pronuncia che appare a questa difesa errata in diritto e nelle sue motivazioni e, come tale, si chiede che venga riformata.

In via preliminare, si deve ribadire come la pronuncia sia avvenuta **extra petitum**, poiché, nel costituirsi in primo grado, la Biemme Costruzioni non aveva formulato alcuna domanda in merito al prezzo, specificando anzi più volte nell'atto che il Falzea sarebbe stato inadempiente **avendo versato "soltanto £ 120.800.000" a fronte dei 122.000.000 effettivamente dovuti** (pagg. 3, 5 e 6 comp. risp.).

Vero è che nell'atto d'appello formulava specifica domanda per ottenere l'aumento del prezzo, ma tale domanda deve a tutti gli effetti considerarsi **domanda nuova**, quindi radicalmente inammissibile.

Peraltro, la domanda già di per sé inammissibile non era stata oggetto di riproposizione, anche implicita, nel giudizio di legittimità, per cui sarebbe comunque da intendere come coperta da rinuncia.

Ad abundantiam, riguardo al merito della determinazione del prezzo di vendita, si ripropongono alla Corte le considerazioni già espresse in primo grado.

1. Il prezzo di vendita di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, economica e popolare, realizzato in regime di edilizia agevolata e convenzionata - quale è quello per cui è causa - non è lasciato, nella sua determinazione, al libero accordo delle parti contraenti, ma è imposto dalla Convenzione stipulata tra il Comune e la ditta costruttrice ed è pertanto determinato nel contratto preliminare in conformità a quanto previsto nella suddetta Convenzione. Nel caso che ci occupa, il Comune ha previsto nella Convenzione stipulata il 06/09/1991, all'art.9, *"i criteri e le modalità*

per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario" (doc. 129).

In conformità a tale previsione vincolante il prezzo veniva stabilito nel contratto preliminare in £ 122.000.000 **(docc. 2, 130)**. Il Comune di Grosseto nulla ha mai eccepito sulla determinazione del suddetto prezzo, mai attivando la procedura prevista per la modifica della Convenzione.

Orbene, non vi è dubbio che il prezzo così fissato costituisca un elemento del contratto preliminare lasciato alla determinazione dell'Ente di P.A. competente (Comune di Grosseto) sulla base di parametri pubblicistici predeterminati, definitivi e noti (superficie complessiva e prezzo medio base) esattamente indicati in Convenzione, dai quali in nessun caso le parti potevano discostarsi. E il Comune, unica autorità competente a fissare il prezzo di vendita, non ne ha mai contestato la conformità, pur avendolo più volte valutato. Tutto ciò è incontestabile, come è incontestabile che i lavori furono ultimati il 15/12/1993, con 10 mesi di ritardo rispetto a quanto previsto nel contratto.

2. Per di più, per quanto riguarda i rapporti interni tra le parti, con lettera 25/10/1991, contestuale alla sottoscrizione del preliminare e a esso allegata (docc. 2, 130), la Biemme Costruzioni affermava: **"... Questa impresa dichiara altresì che il prezzo stabilito resterà inalterato e non subirà quindi variazione alcuna per effetto dell'aumento dei costi di costruzione intervenuti nel periodo compreso tra la sottoscrizione dell'atto in oggetto indicato e la consegna dell'immobile"**.

Più chiaro di così...

Pertanto, da un lato il Comune di Grosseto non procedeva in alcun modo alla modifica della Convenzione, che quindi è sempre rimasta quella originaria, sulla base della quale è stato determinato il prezzo del preliminare in £ 122.000.000.

D'altro lato, la Biemme dapprima rilasciava la dichiarazione di cui sopra, dal contenuto inequivoco, poi, in corso di causa (memoria 1/6/2000) riconosceva espressamente che la revisione del prezzo (determinata dall'art.10 della Convenzione col Comune di Grosseto, in relazione a eventuali variazioni di costi intervenute tra la stipula della Convenzione e la data di ultimazione dei lavori) **"non è stata applicata"**.

Quanto detto appare dirimente, perché dimostra come il Comune abbia operato una valutazione del prezzo imposto nel preliminare e lo abbia evidentemente giudicato corretto e congruo rispetto ai parametri fissati in Convenzione, e non fa altro che confermare ciò che la difesa del Falzea da sempre sostiene sul punto: il prezzo del preliminare era predeterminato, certo e definitivo, è stato valutato dal Comune e non è mai stato modificato. L'impresa costruttrice non solo lo ha accettato, ma si è specificamente e direttamente impegnata a mantenerlo fermo con l'acquirente. **Il prezzo del preliminare rimane dunque l'unico prezzo possibile.**

3. Nel corso del processo, invece, a seguito dell'erronea determinazione sul punto del giudice di prime cure, si è aperta in fase istruttoria una contestazione tra le parti particolarmente aspra sulla esatta determinazione del prezzo, che non aveva ragion d'essere alcuna.

Ciò ha comportato una selva di richieste istruttorie volte a individuare il "giusto prezzo" della vendita. I C.T.U. intervenuti su nomina del Tribunale hanno lavorato per svariati anni al fine di individuare un prezzo di vendita che, in realtà, era già presente nel preliminare e che poteva essere modificato solo dall'intervento del Comune di Grosseto (che non ha mai ritenuto farlo). Le risultanze istruttorie sono state vaghe e contraddittorie, ma a questo punto non vale la pena di soffermarvisi oltre.

Tutto ciò, però, non vale a superare il dato fondamentale di questo processo: il prezzo della vendita non era lasciato all'autonomia delle parti, ma era fissato secondo parametri pubblicistici indicati nella convenzione dal Comune di Grosseto (doc. 129) e solo da questo modificabili; l'assenza di qualsiasi intervento dell'Ente Pubblico in contestazione del prezzo indicato impedisce a chiunque altro di discostarsi dal prezzo medesimo, che deve quindi essere considerato come l'unico prezzo possibile, anche a fronte della rinuncia dell'impresa ad avvalersi di eventuali variazioni di costi a proprio favore. Vedansi sul punto Cass. 15734/2011 e 15546/2013, la cui massima così recita: **"La sentenza di esecuzione in forma specifica di un preliminare di vendita ai sensi dell'art. 2932 c.c., è destinata ad attuare gli impegni assunti dalle parti anche con riguardo all'ammontare del prezzo, il quale pertanto deve essere quello fissato con il preliminare medesimo, restando esclusa, con riguardo alla sua natura di debito di valuta, la possibilità di rivalutazione automatica per effetto del ritardo rispetto alla data prevista per la stipulazione del definitivo, salvo che i con-**

traenti... abbiano espressamente previsto delle maggiorazioni o dei correttivi".

Inoltre, va ancora rilevato che (Cass. n°10987/2013)" in tema di edilizia agevolata, il sistema di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi ha la finalità di facilitare l'acquisto della casa alle categorie più disagiate di cittadini e implica il divieto di pattuire prezzi superiori al limite massimo determinabile in base ai criteri legali...".

4. Con l'atto di citazione del 1994, il Falzea aveva formulato espressa richiesta di risarcimento dei danni a lui causati dai molteplici inadempimenti della Biemme Costruzioni. In grado di appello tale domanda era stata riproposta in via incidentale nei confronti del subentrato Fallimento.

Ottenuto l'annullamento della sentenza di appello per il motivo assorbente riguardante l'erroneità della pronuncia circa la persistenza e prevalenza della facoltà del curatore di sciogliersi dal preliminare, in questa sede il Falzea reitera la domanda di risarcimento dei danni, da liquidarsi in via equitativa, il cui fondamento emerge *ictu oculi*: stipulato il contratto preliminare di acquisto nel 1991 (all'età di 35 anni...), pagato il prezzo pressoché integralmente fin dal marzo 1993, egli si trova ancora (compiuti 60 anni!) impelagato in questa vicenda che ha avuto origine dall'inadempimento della società costruttrice (che pretese il pagamento integrale del prezzo a prescindere dal mutuo di cui aveva taciuto l'avvenuta integrale erogazione, completò in ritardo i lavori e mise in atto comportamenti processualmente discutibili) ed è stata alimentata per altri 14 anni dal singolare e protervo accanimento della curatela che, a fronte del-

l'integrale pagamento e dell'offerta banco judicis, ha in ogni modo tentato di sottrarre al Falzea il bene legittimamente acquistato, gettando il compratore **in uno stato di incertezza che ne ha condizionato praticamente l'intera vita**, impedendogli di fatto le più elementari scelte, condizionate e rimandate dall'amara prospettiva di perdere l'unico bene in suo possesso e i risparmi di una vita. A ciò vanno aggiunti i tempi notoriamente biblici necessari per ottenere finalmente giustizia dalla Cassazione.

Quantificare un danno di tale portata è impresa ardua: con riferimento ai parametri minimali adottati dal legislatore e dalla giurisprudenza in alcune fattispecie vagamente simili (ad esempio la L. 89/2001) si giungerebbe a una quantificazione dell'ordine di € 25.000, che non è di fatto minimamente ripristinatoria delle opportunità perdute e dei patimenti sofferti. A tale quantificazione si fa tuttavia riferimento in via del tutto indicativa, demandando la decisione alla saggezza della Corte.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto avvocato

CITA

il **Fallimento BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani** in persona del Curatore Daniele Moretti, nel domicilio di Grosseto, Via D. Chiesa 56, nonché nel domicilio eletto in Roma, Via Virginio Orsini 21, presso lo studio dell'Avv. Giovanni Del Re, a comparire avanti la Corte d'Appello di Firenze nella sede di Viale Guidoni 61, all'udienza del **03/03/2017**, ore di rito, per sentir accogliere le seguenti **conclusioni**: Piaccia alla Corte, in conformità al dettato della sentenza n°8800/2016 della Corte di Cassazione, rigettando ogni con-

traria istanza: **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 sito in Grosseto, Loc. Fosso dei Molini, Via Mozart 23, sc. D int. 1, con box autorimessa al piano terra distinto col n°16 con adiacente ripostiglio, beni meglio descritti in atti e identificati catastalmente al NCEU fg. 92, part. 617, sub. 18 e 27, con ogni conseguente provvedimento;

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, come da sua offerta in corso di giudizio, con l'importo di £ 7.815.820 (pari a € 4.036,53), di cui 5.000.000 per saldo prezzo e £ 2.815.820 per IVA e costi accessori vari.

C) Condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al risarcimento dei danni descritti nel corso del giudizio, nella misura di £ 25.000.000, o di quella maggiore o minore di giustizia, con valutazione equitativa, dichiarando la compensazione parziale tra tali importi e quanto dovuto dal Falzea sub B) e determinando la differenza a carico del Fallimento stesso.

D) Condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al pagamento delle spese di lite e di CTU di tutti i gradi di giudizio, ivi compreso il presente giudizio di rinvio. Con invito a costituirsi nei modi e termini previsti dagli artt. 166 e segg. e 319 c.p.c., almeno 20 giorni prima dell'udienza e avvertimento che, in difetto, il convenuto incorrerà nelle decadenze previste dagli artt. 38 e 167 c.p.c. e, non comparso, si procederà in contumacia.

Ai sensi di legge si dichiara che il valore della presente causa è indeterminabile.

Roma - Firenze, 8/11/2016

Avv. Stefano Fiore

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto avv. Stefano Fiore, giusta autorizzazione n°498 del 24/5/2007 del Consiglio dell'Ordine Avvocati di Roma, ho notificato copia del presente atto a

Fallimento BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani in persona del Curatore Daniele Moretti, nel domicilio di Grosseto, Via D. Chiesa 56, mediante raccomandata A/R, spedita il 14/11/2016 dall'Ufficio Postale

Fallimento BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani in persona del Curatore Daniele Moretti nel domicilio eletto in Roma, Via Virginio Orsini 21, presso lo studio dell'Avv. Giovanni Del Re, mediante raccomandata A/R, spedita il 14/11/2016 dall'Ufficio Postale