

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983 – cell. 349-5625422
e-mail: studiopinna.l@libero.it

Grosseto 11 Gennaio 2010

Racc. a.r.
anticipata tramite mail:
difensorecivico@consiglio.regione.toscana.it
a.dibernardo@consiglio.regione.toscana.it

Egr. Difensore Civico della Toscana
Dr. Giorgio Morales
Via dé Pucci, 4
50122 Firenze

Oggetto: BRUNO FALZEA / COMUNE DI GROSSETO
Comunicazione.

Con la presente, facendo seguito alle precedenti comunicazioni sono ad informare che a seguito dei contatti telefonici intercorsi con l'Avv. Umberto Gulina è emersa la disponibilità ad arrivare ad una soluzione della vicenda tramite la risoluzione della convenzione per la concessione del diritto di superficie.

Con riferimento, invece, all'incontro avvenuto in data 23 dicembre 2009 con il Curatore della Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani, Rag. Daniele Moretti, lo stesso ha riferito che a seguito della risoluzione della suddetta convenzione il Sig. Bruno Falzea acquisterebbe una posizione creditoria nei confronti della Curatela per le somme corrisposte per l'acquisto dell'immobile, mentre il Comune di Grosseto, si troverebbe nella posizione di debitore nei confronti della Curatela per i c.d. costi di costruzione dell'immobile. La posizione della Curatela è quindi ferma su questo punto.

Peraltro, lo stesso Curatore in via informale ha annunciato che il Giudice delegato al Fallimento ha chiesto di provvedere alla notifica della sentenza della Corte d'Appello di Firenze (che comporterà quindi la riduzione del termine per il ricorso in Cassazione) ed **alla richiesta al Sig. Falzea del pagamento dell'indennità di occupazione dell'alloggio.**

Appare utile rilevare che codesto Difensore Civico nella Sua prima nota del 30 maggio 2008, indirizzata al Sindaco del Comune di Grosseto, al penultimo capoverso esponeva: "***Il Sig. Falzea ha chiesto infine chiarimenti sulle modalità di determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio e sui criteri utilizzati per il calcolo della superficie complessiva dell'immobile***"; che peraltro la Convenzione di cui sopra all'art. 12, lett. B), punto 1 prevede a titolo di penale la **sanzione pecuniaria di importo pari a 30 volte la differenza fra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nell'articolo 9 della Convenzione**, e che in tale ipotesi di vendita a prezzo superiore a quello stabilito nella stessa Convenzione, il Comune è tenuto ad applicare alla Biemme Costruzioni S.n.c. e di conseguenza alla Curatela tale sanzione (cosa che fin'ora non ha fatto) **arrecando così un grave danno erariale in relazione all'alloggio del Falzea che a confronto del prezzo di £. 122.000.000, convenuto nell'atto preliminare di compravendita, veniva, in corso di causa,**

alterato dalla Biemme Costruzioni che pretendeva illegittimamente un nuovo prezzo di £. 147.835.950, oltre costi aggiuntivi fittizi per una somma di £. 10.000.000 circa. In seguito al fallimento della Biemme Costruzioni, la Curatela fallimentare è subentrata nella posizione della Società fallita in relazione alla titolarità dell'immobile, non avendo in alcun modo preso in considerazione le caratteristiche del bene - costruito in Area P.E.E.P. (poiché la Biemme Costruzioni era semplicemente un esecutore dei lavori che aveva inoltre ricevuto l'incarico dal Comune, mediante la stipula della Convenzione, di trasferire ai promissari acquirenti il diritto di superficie per la durata di 99 anni), **pretendendo il prezzo di € 77.373,91 (pari a £. 149.816.780).** Nell'ipotesi di vendita all'asta, **il prezzo di aggiudicazione probabilmente si duplicherebbe rispetto a quello convenuto nell'atto preliminare di compravendita (così come avvenuto per un altro promissario acquirente, il sig. Nilo Bonfante).** Si fa presente che anche tutti gli altri 15 alloggi realizzati dalla Biemme Costruzioni sono stati venduti ad un prezzo superiore rispetto a quello convenuto nel preliminare di compravendita (che era stato determinato applicando i parametri stabiliti nella convenzione che non è stata mai modificata) poiché veniva preteso, a seconda della superficie e del piano in cui era posto l'alloggio, un importo in nero che oscillava da un minimo di £. 17.000.000 (così come richiesti per l'alloggio assegnato al Falzea) ad un massimo di £. 24.000.000. Per tali importi che la Biemme riscuoteva in nero al momento della stipula dell'atto preliminare di compravendita (ottobre 1991), la stessa Società è stata poi costretta, in corso di causa, (anno 1995) ad ammettere di averli riscossi, ma spacciandoli come importi richiesti a titolo di "**cauzione**" e per giustificare detta riscossione, si è inventata pure delle ricevute postume false. Si precisa che il prezzo dell'alloggio convenuto in tutti gli atti preliminari di compravendita, risultava già maggiorato poiché il prezzo di £./mq. 1.057.490 stabilito in convenzione era stato determinato applicando tra l'altro, una quota relativa al costo delle opere per fondazioni, scavi, sbancamenti, muri di sostegno ecc. pari a 15,16%, mentre la stessa poteva variare da un **minimo del 4,50% ad un massimo del 14%!** Come prima accennato, **a causa dell'"inerzia" del Comune che non ha provveduto a risolvere la convenzione,** nel caso del Sig. Nilo Bonfante, l'alloggio è stato già venduto all'asta ad un prezzo di **€ 165.000,00, contro £. 172.000.000 pattuiti nel contratto preliminare** (oltre € 13.000,00 richiesti al Sig. Nilo Bonfante dalla Curatela a titolo di indennizzo per l'occupazione dell'immobile)!

Al convegno del 6 Novembre 2009, tenutosi presso l'Auditorium del Consiglio della Regione Toscana, con riferimento a casi analoghi il Difensore Civico, dott. Giorgio Morales, ha riferito che dovrebbe essere segnalata alla Corte dei Conti questa gravissima omissione del Comune (in relazione all'ipotesi di danno erariale).

Appare, inoltre, utile rilevare come la sentenza della Corte d'Appello di Firenze non abbia assolutamente preso in considerazione alcuni importanti aspetti della vicenda, come il fatto che il bene oggetto di causa è un immobile sito in area P.E.E.P. e che, pertanto, nonostante la prassi purtroppo ricorrente dei ns. Tribunali, **non potrebbe per sua natura essere oggetto di acquisizione nell'attivo del Fallimento, né essere messo all'asta in considerazione delle condizioni di cessione dello stesso vincolate a criteri ben precisi.**

In tal senso si è pronunciata in particolare la Sentenza del T.A.R. Friuli Venezia Giulia n. 283/1996 (citata in atti di causa) dalla quale emerge con chiarezza che **"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 come 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... Non è dato pertanto comprendere come i suoi organi potrebbero portare a**

termine il programmato intervento di edilizia convenzionata, che ne occupa, che è finalizzato non solo alla vendita tout court degli alloggi realizzati, ma, a' sensi dell'art. 35, ottavo comma, lett. e) della L. n. 865/71...”.

Peraltro, nessun valore è stato dato dalla Corte d'Appello alla avvenuta trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. in epoca anteriore alla dichiarazione di Fallimento, che in aderenza con la Sentenza delle Sezioni unite della Corte di Cassazione, n. 12505 del 2004 con la quale si è chiaramente statuito che *“La trascrizione, anteriormente alla data di deposito della sentenza dichiarativa di fallimento, della domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre assume rilievo decisivo ai fini dell'opponibilità ai terzi del trasferimento attuato con la pronuncia e trascrizione, a questo successiva, della sentenza che produce gli effetti del contratto non concluso: effetti che retroagiscono alla data della prima trascrizione. Tale sentenza, pertanto, è opponibile alla massa dei creditori ed impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore, che non può quindi avvalersi del potere di scioglimento accordatogli, in via generale, dall'art. 72 L.F.”.*

La Corte d'Appello, invero, si è limitata a valutare in via preliminare ed esclusiva se il Falzea avesse o no pagato il prezzo del bene, rappresentando il suddetto pagamento condizione di procedibilità o meno della richiesta da parte della Curatela di scioglimento del contratto.

E' stato ritenuto in sentenza che il prezzo non è stato interamente corrisposto (per l'importo di circa £ 1.000.000), a prescindere dalle motivazioni. La Corte d'Appello ha considerato valida la richiesta della Curatela di non ritenere accoglibile la domanda ex art. 2932 c.c. e di conseguenza applicabile l'art. 72 L.F. che prevede la facoltà del curatore di sciogliersi dal contratto di vendita non ancora eseguito.

A tutti gli effetti il valore indicato nel preliminare di £ 122.000.000 (di cui £. 60.000.000 costituiti da una quota di mutuo agevolato, che il Falzea aveva manifestato la volontà di volersi accollare, ciò comportando che il promissario acquirente **aveva l'obbligo di corrispondere alla Biemme somme per un totale di £. 62.000.000 e solo al momento della stipula del contratto definitivo di assumersi l'obbligo di pagare alla Banca B.N.L. la restante somma di £. 60.000.000 relativa alla quota di mutuo agevolato a lui spettante**) non poteva comunque ritenersi congruo in considerazione del fatto che l'impresa non aveva ottemperato alla prestazione fideiussoria prevista in convenzione ed inoltre il prezzo convenuto nell'atto preliminare comprendeva anche il valore delle pertinenze (poste al 3° piano) da assegnarsi in uso condominiale (locali adibiti a stenditoi coperti e serbatoi idrici, oltre al terrazzo per stenditoio scoperto), che invece sono state dall'impresa sottratte all'immobile del Falzea e di tutti gli altri posti al piano primo per essere illegittimamente assegnate agli immobili del secondo e ultimo piano abitabili. Conseguentemente il prezzo indicato nel preliminare doveva ulteriormente essere ridotto delle somme corrispettive.

Si tenga conto che agli atti risulta come più volte il Falzea - onde arrivare ad una definizione della vicenda in corso di causa, dovendo comunque rinunciare alla quota di mutuo agevolato a causa dell'inadempimento della Biemme Costruzioni snc, per non avere la stessa ottemperato alla stipula del contratto definitivo entro il termine massimo dei due anni dalla data di ultimazione dei lavori ed avendo comunque già corrisposto alla medesima società in via anticipata le somme richieste in conto mutuo - abbia offerto il pagamento - del prezzo residuo e di spese diverse come allaccio ed altro -, peraltro con formale offerta banco judicis nel 1996, con conseguente rifiuto da parte della Biemme in bonis e della Curatela in seguito).

Tale sentenza rappresenta una applicazione della legge del tutto avulsa dalla realtà dei fatti, e sembra voler tenere ferma una posizione di potere assoluto della Curatela nei confronti del contraente debole.

Stante quanto sopra, voglia cortesemente il Difensore Civico provvedere a sollecitare una rapida soluzione della vicenda da parte del Comune di Grosseto, attraverso la risoluzione della citata convenzione, e voglia, inoltre, segnalare quanto sopra alla Corte dei Conti.

Allegati:

- Memoria da intendersi parte integrante del verbale di udienza del 25/09/08
- Memoria da intendersi parte integrante del verbale di udienza del 23/10/08

Con i migliori saluti.

Avv. Loredana Pinna


Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

TRIBUNALE DI GROSSETO
Sezione Fallimentare

All'Ill.mo Signor Giudice Delegato dott.ssa Daniela Gaetano
Al Curatore del Fallimento Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani

Memoria da intendersi parte integrante del verbale d'udienza del 25.09.2008

In favore di Falzea Bruno (C.F. FLZBRN56B08H224A) residente in Grosseto, Via Mozart n. 23, rappresentato e difeso dall'Avv. Loredana Pinna, con studio in Grosseto, via Tevere n. 75 ed ivi elettivamente domiciliato come da procura in calce al presente atto

premesse

- che all'udienza del 03.07.2008 l'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Gaetano rinviava all'udienza odierna per la convocazione delle parti;
- che, pertanto, appare utile integrare quanto già dedotto ed esposto per iscritto nella precedente istanza depositata il 19.06.2008 - nonché nella precedente istanza del 05.04.2003, nella quale l'Ill.mo Giudice con risposta del 07.06.2003 "*segnalava all'istante la attuale impossibilità di provvedere, non essendo stata neppure acquisita la relazione di descrizione e stima dei beni immobili compresi nello attivo fallimentare*"-;
- che a conferma ed ulteriore fondamento dell'istanza di audizione depositata in Cancelleria il 19.05.2008, si ritiene di dover portare a conoscenza dello Ill.mo Giudice Delegato i fatti e documenti nuovi susseguenti l'Atto di Citazione in Appello del 12.10.2006 presentato per la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani e la relativa Comparsa di costituzione con appello incidentale del 30.01.2007, ed in particolare quelli di seguito indicati:
 - a) Sul ricorso in appello presentato dal Falzea il Consiglio di Stato nella sentenza n° 1968/2007, depositata il 07.05.2007, alla pag. 3, ultimo cpv. riporta "*La questione oggetto di causa investe, in sostanza, attraverso la contestazione dei precitati atti comunali - non aventi peraltro natura autoritativa - la determinazione...*". Ciò significa che le certificazioni rilasciate dal Comune alla Biemme e depositate nella causa civile non hanno alcun valore e delle stesse, se si dovesse proseguire in Appello si chiederà la loro disapplicazione;
 - b) Le deduzioni del P.M. Dott. Massimiliano Rossi il quale nella sua richiesta di archiviazione del 04.09.2007 considera: "*In proposito va rilevato come la condotta posta in essere dalla ditta Biemme Costruzioni s.n.c. va sicuramente considerato grave inadempimento della convenzione con conseguente obbligo per il Comune di Grosseto di attiversi, appunto per assicurare comunque il*

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

perseguimento delle finalità pubbliche sottese all'operazione de qua, per la risoluzione della convenzione. In proposito va rilevato come la gravità della condotta in questione emerga di per se come dato obiettivo e ciò a prescindere dalla condotta della persona offesa che comunque ha provveduto ad erogare somme in acconto pur in mancanza di una fideiussione che la garantisse dal rischio eventuali insolvenze del concessionario (poi puntualmente verificatesi). Ed alla lettera b) così prosegue: "ulteriore profilo di interesse investigativo è sicuramente costituito dalla condotta dell'indagata che, pur in presenza del fallimento della società Biemme s.n.c. intervenuto nel dicembre 2002, comunque non provvedeva nel senso di attivare la procedura per la risoluzione della convenzione malgrado che, ai sensi dell'art. 12 n. 5 della stessa, tale rimedio fosse espressamente previsto nel caso in cui "...il concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa...". Ora è evidente, per la formulazione letterale della disposizione (che appunto parla di "integrale realizzazione dell'iniziativa"), per l'impianto sistematico delle norme (vd. Art. 8 che prevede l'estinzione della fideiussione soltanto con la stipula del contratto definitivo) nonché per gli interessi pubblicistici sottesi alla stipula della convenzione (è evidente che interesse del comune non può essere altro che quello di vedere gli alloggi assegnati a persone in possesso dei requisiti per la concessione di alloggi PEEP e che solo con la stipula in favore di tali soggetti, e non certo soltanto con la materiale realizzazione delle opere edili, può considerarsi effettivamente realizzata l'iniziativa), non può non ritenersi che il comune avrebbe dovuto attivarsi nel senso di risolvere la convenzione. Peraltro, con riferimento a tale condotta omissiva del comune di Grosseto (eventualmente valutabile in sede civile),..."

c) Nella memoria difensiva del 05.02.2008 l'avv. Umberto Gulina - alla pag. 3 - riferendosi alla causa civile pendente in Corte d'Appello riporta: "La sentenza non è definitiva in quanto è stata appellata dal Fallimento (l'auspicio è che l'appello venga respinto)". Tale affermazione pronunciata da chi ha resistito ad oltranza a tre ricorsi presentati al T.A.R., ad un appello al Consiglio di Stato ed a un ricorso presentato in Cassazione, tutte iniziative intraprese da Falzea, appare di estrema rilevanza!

Rilevato a sostegno delle pretese dell'istante

- che l'atto preliminare di compravendita (stipulato il 25.10.1991 tra la Biemme Costruzioni e Bruno Falzea) è stato registrato presso il competente Ufficio del Registro di Grosseto il 12.12.1991;
- che in data 09.06.1994 è stata trascritta, presso la competente Conservatoria dei RR.II., la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 dell'atto preliminare di compravendita;

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

- che con sentenza n° 707/03 pronunciata dal Giudice, Dott. Sergio Compagnucci, è stata dichiarata giudizialmente l'autenticità delle sottoscrizioni apposte sul contratto preliminare di compravendita e che a seguito della stessa il suddetto contratto preliminare è stato trascritto in data 12.06.2004, presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai sensi dell'ex art. 2657 c.c.;
- che con sentenza n° 692/05 pronunciata dal G.O.A., Avv. Gualtiero Gualtieri, è stato dichiarato, in favore del Falzea, l'avvenuto trasferimento del diritto di superficie, per la durata di 99 anni. La stessa sentenza traslativa è stata trascritta in data 10.11.2005 presso l'agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- che il decreto legislativo del 20.06.2005, n° 122, art. 9, comma 1 stabilisce che: *“Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o ..., all'acquirente medesimo, ..., è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile...”*. Ricorrono pertanto le condizioni affinché sia riconosciuto il diritto di prelazione in favore del Falzea.

Tutto quanto sopra esposto dimostra la legittimità delle richieste avanzate dall'istante Falzea Bruno, sia nei confronti della Società fallita e sia verso l'Ente locale, oltre che la qualifica “in fieri” di creditore privilegiato dell'attuale Curatela Fallimentare, qualora, questa, in maniera illegittima, ritenga di ostinarsi a voler coinvolgere nella massa fallimentare l'alloggio in questione.

In particolare, alla luce di quanto esposto, emerge con chiarezza l'applicabilità al caso di specie del combinato disposto di cui agli artt. 2652 n. 2 e dell'art. 45 L.F., in virtù del quale la sentenza che produce gli effetti del contratto non concluso, di cui all'art. 2932 c.c. è *opponibile ai creditori fallimentari anche se trascritta successivamente alla data della sentenza dichiarativa del fallimento, qualora prima di tale data sia stata trascritta la relativa domanda giudiziale*. Ciò impedisce la pretesa apprensione del bene da parte del curatore, che pertanto non può avvalersi del potere di scioglimento previsto dall'art. 72 L.F. in via generale (cfr. Cass. Sez. Unite 07.07.04 n. 12505). Tel assunto appare maggiormente avvalorato se si considera la tipologia del contratto, avendo questo ad oggetto un immobile di edilizia residenziale pubblica (come evidenziato peraltro dal G.O.A. nella sentenza appellata). E' infatti pacifico che, nel caso de quo, siamo in presenza di un contratto condizionato dalle previsioni di una convenzione richiamata dal medesimo e che la stessa convenzione è soggetta alla approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale. *“La deliberazione e convenzione compongono entrambe la fattispecie complessa della concessione amministrativa, nel caso avente ad oggetto il diritto di superficie su 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*



Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

delle parti non è paritaria, spettando al provvedimento unilaterale della P.A." ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/71, "di fissare l'intero contenuto dell'atto convenzionale" (cfr. T.A.R. Friuli Venezia Giulia 11.04.96 n. 283).

Nel caso di specie, La Biemme ha stipulato con il Comune una convenzione per la concessione in diritto di superficie del lotto di proprietà del Comune. Con tale concessione era delegata dal Comune a costruire il fabbricato e a vendere gli alloggi agli assegnatari aventi diritto perché in possesso dei requisiti previsti dalla legge. Gli alloggi dovevano essere realizzati nell'arco di tempo di sedici mesi e tempestivamente venduti. La Biemme pertanto era **provvisoriamente e transitoriamente intestataria della proprietà superficaria degli alloggi (mentre il Comune è proprietario per l'area)**. Si noti che secondo quanto previsto dall'**art. 12, lettera A), punto 5 della convenzione - che prevede la sanzione della risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie-** l'alloggio oggetto del contendere, a seguito dell'avvenuta dichiarazione di fallimento della Biemme Costruzioni, dovrebbe rientrare nella disponibilità del Comune di Grosseto. Ciò non è accaduto per assoluta inerzia del Comune stesso, nonostante le varie sollecitazioni e diffide in tal senso inoltrate nel corso degli anni dal Falzea Bruno. Peraltro, proprio in virtù della convenzione, il Comune allo scadere della convenzione, della durata di 99 anni, diventerà proprietario anche degli alloggi, che, assieme al terreno sul quale sono stati realizzati, entreranno a far parte dei beni patrimoniali indisponibili dell'Ente stesso. Il Comune ha pertanto il dovere e il potere di salvaguardare tali beni immobili per tutelare l'interesse pubblico.

In nessun caso, quindi, ed in virtù della convenzione medesima, la curatela fallimentare potrebbe acquisire il suddetto immobile nella massa attiva del fallimento, né tale bene essere oggetto di atti di disposizione ad opera della stessa Curatela. E' evidente che la Curatela 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.

Infine, appare utile rilevare che, il regime di edilizia residenziale pubblica non è assolutamente compatibile con la regola della vendita mediante pubblici incanti degli immobili acquisiti alla massa fallimentare, poiché tale procedura è volta ad ottenere il risultato più vantaggioso, e pertanto si pone in contrasto con il regime di prezzi prefissati, previsto invece in convenzione. Ne consegue che l'eventuale conferimento di un immobile come nel caso *de quo* alla massa fallimentare risulterebbe del tutto incompatibile con la conservazione della finalità pubblica, per la quale lo stesso immobile è stato realizzato.

Per un ulteriore supporto di tutte le istanze del Falzea Bruno appare utile riportarsi alle informazioni e documenti in parte già depositati con la memoria del 19.06.08 e agli altri successivi che si ritiene porre alla conoscenza ed all'attenzione dell'Ill.mo

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

Giudice Delegato, affinché valuti l'opportunità del proseguimento dell'azione civile promossa in Appello dalla Curatela e che vengono qui di seguito riportati:

- Istanza del 30.05.08 inviata dal Difensore Civico della Toscana al Comune di Grosseto, nel quale il Difensore Civico sottolinea che proprio in considerazione del possibile pregiudizio scaturente dall'acquisizione dell'immobile alla massa attiva del fallimento il *"Sig. Falzea ha invitato il Comune di Grosseto ad intervenire per revocare , ai sensi di quanto disposto dall'art. 12 della Convenzione sopra ricordata, la concessione del diritto di superficie ed evitare quindi che l'immobile possa ricadere nella massa attiva della procedura fallimentare. Le richieste dell'esponente sembrano trovare fondamento nelle previsioni della convenzione che non solo individua la necessità della preventiva presentazione di una garanzia fideiussoria ma detta altresì sanzioni precise in caso di gravi inadempimenti delle clausole imposte per la vendita degli immobili oltre che in caso di fallimento della società concessionaria prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa edificatoria. Per quanto concerne la presentazione della garanzia fideiussoria si deve rilevare che il Falzea ha tempestivamente diffidato il Comune di Grosseto, (nota del 12 dicembre 1994) a fornire delucidazioni. ..è altrettanto evidente come la mancata presentazione della fideiussione costituisca violazione di una delle condizioni previste dalla convenzione (art.8) e configuri quindi una delle ipotesi indicate nell'art. 12 per la risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie... Pertanto non solo il Comune avrebbe dovuto verificare l'esistenza della fideiussione , ma senza dubbio risulta verificatasi una delle ipotesi - a prescindere dal momento nel quale è intervenuto il fallimento della società - che consente di recuperare la proprietà dell'immobile, tutelando in primo luogo l'interesse pubblico, e in via indiretta le legittime aspettative dell'esponente"*;
- Replica del 23.07.08 inviata dal Difensore Civico della Toscana al Comune di Grosseto alla risposta del 11.07.08 inviata dallo stesso Comune di Grosseto al Difensore Civico della Toscana: il Comune di Grosseto non si pronuncia in merito alla richiesta di risoluzione della convenzione, riferendo esclusivamente dell'esistenza della causa in Cassazione ancora pendente (che tuttavia ha ad oggetto le contestazioni mosse dal Falzea alle certificazioni rilasciate dal Comune alla Biemme Costruzioni). Nella replica risulta che il Difensore Civico non condivide le conclusioni dell'Avv. Gulina (nel parere dello stesso acquisito dal Comune di Grosseto in merito alla vicenda nel 1998) *"il quale - Avv. Gulina - considera priva di fondamento la richiesta del Sig. Falzea in conseguenza del fatto che quest'ultimo non ha tempestivamente mostrato di voler profittare della fideiussione...Non vi è dubbio che una richiesta tardiva di garanzia fideiussoria non è efficace, ma appare altrettanto certo che la sottoscrizione di tale garanzia rappresentava una facoltà per l'esponente ma*

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

un obbligo per la Ditta costruttrice, che non avendo provveduto, si è resa responsabile di una grave violazione della convenzione che avrebbe dovuto essere sanzionata dal Comune ai sensi dell'art. 12 della convenzione stessa...determinando per il Comune l'obbligo di attivarsi con la risoluzione della convenzione“.

In ultima analisi le considerazioni della sentenza pronunciata dal Consiglio di Stato, le risultanze dell'inchiesta penale, la relativa memoria difensiva dell'avv. Umberto Gulina (in sede penale), le osservazioni del Difensore Civico, il parere dell'avv. Umberto Gulina (interpellato dal Comune sulla questione con parere acquisito dal Comune nel 1998), dovrebbero indurre ad una diversa valutazione della complessa vicenda giudiziaria, anche a tutela dei creditori del Fallimento; considerato che, alla pendenza della causa – che a giudizio di chi scrive appare temeraria oltreché infondata – consegue l'impegno di attivo per l'assistenza tecnica e, nel caso di soccombenza, anche per quella della controparte!

Pertanto, si chiede all'Ill.mo Giudice delegato di valutare l'operato della Curatela fallimentare rilevandone l'inopportunità ed illegittimità, peraltro a danno degli interessi dei creditori – tra i quali verrebbe a trovarsi lo stesso Falzea Bruno - e di voler pertanto provvedere nelle modalità ritenute opportune.

si depositano i seguenti documenti (successivi all'udienza del 03.07.08):

- Istanza del 30.05.08 inviata dal Difensore civico della Toscana al Comune di Grosseto;
- Risposta del 11.07.08 inviata dal Comune di Grosseto al Difensore Civico della Toscana;
- Replica del 23.07.08 inviata dal Difensore Civico della Toscana al Comune di Grosseto.

In relazione alla precedente istanza del 19.06.08, per mero scrupolo, si riporta in maniera più chiara e dettagliata l'elenco dei documenti ad essa allegati:

- Convenzione per la concessione in diritto di superficie stipulata il 06.09.1991 tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni S.n.c.;
- Tribunale di Grosseto - Atto di citazione del 27.05.94 per Falzea Bruno contro Biemme Costruzioni S.n.c.;
- Tribunale di Grosseto – Sentenza n° 692/05 del 25.07.05, pronunciata dal G.O.A., avv. Gualtiero Gualtieri;
- Consiglio di Stato – Sentenza n° 1968/07 del 06.02.07, depositata il 07.05.07;

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

- Istanze presentate da Falzea Bruno al Comune di Grosseto in data 27.11.03, 18.12.03, 12.11.04, 25.06.07, per richiesta di revoca della convenzione ai sensi dell'art. 12, lettera A), punto 5;
- Memoria difensiva del 05.02.08 dell'avv. Umberto Gulina, presentata per l'udienza camerale del 20.02.08 nel procedimento penale n° 07/2626 R. G.I.P.;
- Richiesta di archiviazione del 04.09.07 del P.M. Massimiliano Rossi e relativo decreto di archiviazione del 06.03.08 del G.I.P. Pietro Molino.

Si rappresenta, inoltre, *a correzione* specifica ed integrazione della richiamata istanza del 19.06.08 che laddove si menziona la Convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni S.n.c., la previsione della penale è dettata dall'art. 12, lettera B), punto 1, e non dal punto 3 per come precedentemente indicato.

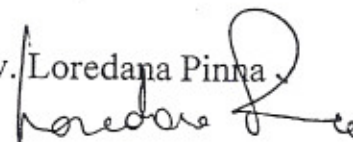
Con osservanza.

Grosseto li 25 Settembre 2008

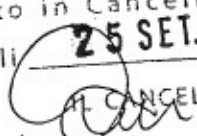
Bruno Falzea



Avv. Loredana Pinna



TRIBUNALE DI GROSSETO
Depositato in Cancelleria
Grosseto li 25 SET. 2008
AL CANCELLIERE



AL TRIBUNALE DI GROSSETO
Sezione Fallimentare

All'Ill.mo Signor Giudice Delegato dott.ssa Daniela Gaetano
Al Curatore del Fallimento Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani

Memoria da intendersi parte integrante del verbale di udienza del 23.10.2008

In favore di Falzea Bruno (C.F.: FLZBRN56B08H224A) residente in Grosseto, Via A.W. Mozart n. 23, rappresentato e difeso dall'Avv. Loredana Pinna

premesse

- che all'udienza del 25 Settembre 2008 l'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Daniela Gaetano rinviava l'audizione delle parti per consentire alle stesse l'esame delle memorie depositate;
- che pertanto appare utile integrare quanto già dedotto in atti e da ultimo nella memoria depositata alla scorsa udienza;
- tutto ciò premesso si espone quanto segue.

In primo luogo questa difesa intende sottolineare che la fattispecie in esame ha ad oggetto un bene immobile che rientra nell'ambito dell'edilizia agevolata e convenzionata, che si caratterizza per la sussistenza, alla base di un rapporto concessorio tra l'ente pubblico concedente ed il privato concessionario. Questo strumento tecnico è finalizzato alla realizzazione dei fini pubblicistici dell'ente, e come tale è anch'esso investito di una pubblica funzione: l'attività di cui trattasi mira infatti, a realizzare fini sociali ed a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali. Il rapporto che viene ad instaurarsi di tipo trilaterale è piuttosto complesso: ente pubblico (concedente) - privato (concessionario) - terzo promissario acquirente (assegnatario). In tal senso, se da un lato appare indubbio che l'ente concedente ha una posizione di supremazia, rispetto sia al concessionario - con conseguente potere autoritativo nei suoi confronti, tanto da poter giungere alla revoca sulla base della non permanenza dell'interesse pubblico o della insatisfattoria delle condizioni per la permanenza della concessione in capo al concessionario (il quale ultimo, *ex adverso* è titolare di posizioni di diritto condizionato: Cfr. Cass. SS.UU. 22.11.1993, n. 1141) - sia al terzo (sempre sostanzialmente per la sopravvenuta mancanza dell'interesse pubblico), dall'altro, si può rilevare come il concessionario, proprio in virtù della pubblica funzione che gli viene conferita dall'ente, abbia una posizione di sovraordinazione rispetto al promissario acquirente, anche se nella reciproca connotazione di diritti ed obblighi, di cui alla convenzione.

Da tali argomentazioni si deduce che non vi sia nulla di paritetico nel rapporto *de quo*, ed ancora meno nel caso di specie, caratterizzato, a livello di pronunce giurisdizionali, da probabile sottovalutazione e da travisamento.



[Handwritten signature]

Alla luce di quanto sopra è chiaro che, la determinazione del prezzo di vendita dell'immobile *de quo* non era lasciato all'autonomia delle parti, bensì stabilito in via autoritativa secondo parametri pubblicistici dal Comune e solo da questo contestabili. Nel caso di specie, contrariamente a quanto ritenuto dalla Curatela in sede di appello, non sono mai ricorsi i presupposti per l'applicazione dell'art 10 della convenzione (relativo alla revisione o rivalutazione successiva del prezzo). In tal senso la Biemme -originaria convenuta- come univocamente attestato nelle proprie dichiarazioni, tra le quali si pensi alle note avversarie depositate il 01.06.2000, ha espresamente riconosciuto che *“la revisione del prezzo dell'alloggio determinata dall'aumento dei costi di costruzione intervenuto tra la data di stipula della convenzione e la data di ultimazione dei lavori, come previsto dall'art. 10 della convenzione, non è stata applicata”* (doc. cit. pag. 4). Tale circostanza, rilevata, appare un'ovvia conseguenza del fatto che il Falzea ha provveduto a corrispondere tutte le somme in conto prezzo, con versamenti a stati di avanzamento dei lavori, e che pertanto l'art. 10 non può essere applicato, poiché lo stesso recita: *“la revisione non si applica sulle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della presente convenzione”*.

per questo motivo che, in via riconvenzionale nella comparsa di costituzione in sede di appello, la difesa del Falzea ha richiesto la parziale riforma della sentenza sul punto, affinché si accerti che il prezzo di vendita deve essere fissato nella misura indicata nel contratto preliminare, che indica la somma di € 63.007,74 (£. 122.000.000) Iva esclusa. Del tutto illegittima, quindi, appare la richiesta della Curatela in sede di appello poiché volta peraltro (vedi punto n. 3 delle conclusioni in atto di citazione in appello) a determinare in € 77.373,91 comprensivi di Iva ed ulteriori oneri per spese varie anch'esse al lordo di Iva (accatastamento, allaccio luce e gas), il prezzo di acquisto del bene.

Si osserva che, a sostegno della propria domanda in appello, la curatela eccepisce in via gradata che, in riforma dell'impugnata sentenza, la domanda attrice ex art 2932 c.c. sia respinta a causa dell'inadempimento del Falzea ai propri obblighi contrattuali, non avendo questo corrisposto integralmente il prezzo della promessa vendita. Tale assunto, si ribadisce, appare del tutto privo di fondamento, e peraltro – come precisato nella comparsa di costituzione in appello p. 7 a cui si rinvia - la domanda è inammissibile, posto che le conclusioni presentate dalla Curatela in primo grado sono state limitate alla chiesta declaratoria di scioglimento del contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 L.F. e che pertanto ogni diversa e ulteriore domanda deve considerarsi inammissibile e inaccoglibile, ribadendo il rifiuto del contraddittorio su qualsiasi domanda nuova.

Ai fini di una maggior chiarezza, si fa presente che il Falzea non può assolutamente essere considerato inadempiente, posto che ha già corrisposto la somma di € 61.974,82 (pari a £ 120.600.000) a monte di un prezzo del bene di € 63.007,74 (pari a £ 122.000.000) indicato nel contratto preliminare, quando ai sensi della convenzione e delle leggi che regolano l'edilizia agevolata convenzionata, avrebbe dovuto corrispondere alla Biemme durante il corso dei lavori solo la somma di £. 62.000.000, mentre i restanti £. 60.000.000 erano costituiti da una quota di mutuo agevolato, al



quale purtroppo il Falzea ha dovuto rinunciare per i gravi ritardi e inadempimenti nella stipula del rogito notarile da parte della Biemme.

Si fa inoltre presente che al Falzea non è stato possibile per motivi indipendenti dalla propria volontà corrispondere il prezzo residuo, per il quale lo stesso ha comunque proceduto ad offerta formale anche mediante offerta banco iudicis, offerte tutte rifiutate dalla controparte, la quale con l'appello, che qui si contesta, ha ancora una volta impedito al Falzea la corresponsione di quanto stabilito dal G.O.A.

Peraltro, appare utile evidenziare che la sentenza impugnata attribuisce al bene un prezzo complessivo di € 67.378,28 al netto di IVA, con ciò discostandosi da quello stabilito in convenzione e indicato nel contratto preliminare. Da ultimo la stessa sentenza prevede il pagamento da parte del falzea dell'importo di € 8.407,08 (comprensivo di spese varie per allaccio luce e gas), e che stante il pagamento già avvenuto da parte del Falzea della somma di € 61.974,82 ne consegue che la domanda della Curatela in appello è volta ad ottenere un sovrapprezzo di soli € **6.992,01, con aggravio di spese di lite a carico della Curatela.**

Questa annosa vicenda giudiziaria ha visto gravemente violata la legittima aspettativa del Falzea a vedersi riconosciuto a tutti gli effetti il pieno diritto di proprietà dell'immobile, per il quale lo stesso aveva già corrisposto il prezzo. Il comportamento della Curatela volto a contestare tale legittima aspettativa, con la richiesta di scioglimento del preliminare ai sensi dell'art.72 L.F. - contenuta nell'atto di costituzione in giudizio attivato a seguito del fallimento della Biemme - finalizzato ad acquisire all'attivo del fallimento il bene, ha sicuramente causato un notevole danno alla persona del Falzea, che ad oggi dopo ben quattordici anni dal contratto preliminare, non è riuscito ad ottenere la proprietà dell'immobile. E' stato già in atti di causa sottolineato il comportamento ostruzionistico della fallita, che peraltro non ha ottemperato alla ordinanza del G.I. del 05.05.1997 con la quale veniva ordinata l'esibizione dei libri contabili del 1991, e si è rifiutata di consegnare i documenti richiesti dai C.T.U. all'epoca nominati (si rinvia alla memoria depositata all'udienza del 24.01.2000).

Un altro aspetto appare utile rilevare, in considerazione del danno subito dal Falzea, che è quello relativo alla illegittima contestazione in corso di causa sulla esatta determinazione del prezzo, in base all'errato presupposto che questo potesse essere concordato e riveduto autonomamente dai contraenti. Tale pretesa ha dato seguito alle assurde richieste istruttorie volte ad individuare il giusto prezzo di vendita, investendo i tecnici incaricati di arrivare a determinare tale prezzo, quando lo si ribadisce lo stesso non era lasciato alla autonomia delle parti, ma fissato secondo parametri pubblicistici indicati nella convenzione del Comune di Grosseto. Risulta evidente dagli atti istruttori del primo grado di giudizio che le pretese in merito al prezzo avanzate dalla Curatela non sono in alcun modo suffragate da prove certe, tanto è vero che sia il C.T.U. nominato dalla Procura Arch. G. Tesei, sia i C.T.U. nominati dal Tribunale di Grosseto (Ing. Ceciari, Ing. Candini e Dr. Sarti), e perfino il G.O.A. con determinazioni proprie ha stabilito un prezzo addirittura inferiore a quello determinato dai C.T.U. del Tribunale.


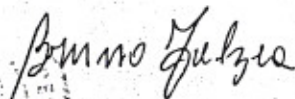


Si noti infine che il Comune di Grosseto, peraltro, non ha provveduto, come già specificato nella precedente memoria, a dare seguito a quanto previsto dall'art. 12 della convenzione, e non a caso in corso di causa fu formulata istanza per la chiamata del Comune di Grosseto, istanza alla quale puntualmente, secondo il consueto comportamento ostracista e pretestuoso la Curatela si è opposta.

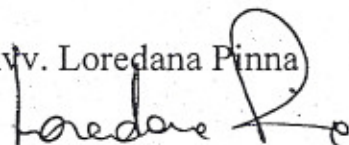
In conclusione la Curatela ha palesemente violato le prerogative del suddetto rapporto trilatero tra le parti, finalizzato a realizzare un interesse pubblico, poiché come è noto il regime di edilizia agevolata - convenzionata si prefigge la finalità di ridurre la tensione abitativa e di favorire l'accesso alla casa alle categorie sociali meno abbienti, con ciò arrecando un grave pregiudizio al Falzea, che insiste nel considerare illegittima, pretestuosa e temeraria l'attività giudiziale della Curatela.

Grosseto li 23 Ottobre 2008

Bruno Falzea



Avv. Loredana Pinna



N. Raccomandata

13595210686-4



Posteitaliane

EP 0432/EP 0794 - Mod. 26/P - MOD. 04300 (riverso) - St. 1 | Ed. 05

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	EGR. DIFENSORE CIVICO TOSCANA		
	DESTINATARIO		
	VIA / PIAZZA VIA DE PUCCI		N° CIV. 4
	C.A.P. 50122	COMUNE FIRENZE	PROV. FI

MITTENTE	AVV. PINNA LOREDANA		
	MITTENTE		
	VIA / PIAZZA VIA TEVERE		N° CIV. 75
	C.A.P. 50100	COMUNE GROSSETO	PROV. GR

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fra7.30001 SEZ. 07 Operaz. 0131
 Causale: R 12/01/2010 17:54
 Peso gr.: 98 Tariffa € 5,35 Affr. € 5,35
 Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE