

4 wof Arch
URGENTE
OGGI 23.04.2010
le

ORIGINALE

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
GUIDO GALLORI GIUSEPPE TILLI MASSIMO CIANI
AVVOCATI
Grosseto - via Pola, 6 - tel 0564/411592 fax 411413

C39

ALLA SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

Ricorso

presentato dal sig. FALZEA BRUNO (C.F. = FLZBRN56B08H224A),
rappresentato e difeso dall'avv. Giuseppe Tilli del Foro di Grosseto ed
elettivamente domiciliato nel suo recapito in Roma, via Valadier n.43,
presso lo Studio dell'avv. Giovanni Romano, come da procura speciale in
calce al presente atto

contro

FALLIMENTO BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani in
persona del Curatore pro-tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti
Claudio Marconi del Foro di Grosseto e Simone Pistelli del Foro di Firenze
ed elettivamente domiciliato presso e nello Studio di quest'ultimo in
Firenze, via Cavour n.85

per ottenere la cassazione

della sentenza n.1358/2009 emessa dalla Sezione I Civile della Corte di
Appello di Firenze, depositata il 13/10/2009 e notificata al ricorrente il
22/02/2010 nel domicilio eletto costituito dalla Cancelleria della Corte
di Appello di Firenze.

==*

Con atto di citazione notificato l'8 giugno 1994, Falzea Bruno conveniva
davanti al Tribunale di Grosseto la Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi e
Milani per sentire dichiarare il trasferimento a proprio favore ex art.2932
c.c. della proprietà superficiaria per 99 anni di una unità immobiliare per
edilizia convenzionata in costruzione ad opera della convenuta, nonché per
ottenere la restituzione di somme corrisposte asseritamente senza titolo ed il

da notificare entro e non oltre
il termine quindici (15) giorni -
m. p. v. l. r.

URGENTE

OGGI

risarcimento dei maggiori danni.

Costituendosi in giudizio, la Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi e Milani non si limitava a chiedere il rigetto per infondatezza delle avverse domande, ma chiedeva in via riconvenzionale il rilascio immediato dell'unità immobiliare occupata dal promissario acquirente senza titolo, nonché il risarcimento di supposti danni all'immagine subiti.

Il Giudice Istruttore disponeva due consulenze, una tecnica e l'altra contabile, finalizzate a verificare la condizione materiale del bene, nonché ad individuare il corrispettivo dovuto per il trasferimento, trattandosi di rapporto in cui il prezzo non era rimesso all'autonomia negoziale, ma definito secondo parametri di legge. L'attività istruttoria si rivelava tuttavia molto complessa e caratterizzata da accese polemiche, tanto che le operazioni peritali si dilungavano smisuratamente e venivano infine demandate ad un collegio allargato ad esperti iscritti presso il Tribunale di Roma, ritenuti immuni da ogni condizionamento ambientale.

In corso di causa, in data 5/12/2002, la società convenuta veniva dichiarata fallita, dando luogo all'interruzione e poi alla riassunzione del processo nei confronti della Curatela, la quale si costituiva in giudizio dichiarando l'intenzione di sciogliersi dal contratto preliminare di compravendita a norma dell'art.72 L.F..

All'esito dell'istruttoria, con sentenza n.692 del 25 luglio 2005, il Tribunale adito:

a) dichiarava illegittimo il recesso della curatela a fronte dell'avvenuto trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile in capo al Falzea sulla base della trascrizione della domanda giudiziale;

b) subordinava peraltro il trasferimento al pagamento a saldo dell'importo residuo di € 8.407,08 a favore del fallimento entro 180 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza;

c) ordinava al competente Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della sentenza;

d) dichiarava la propria sopravvenuta incompetenza funzionale a conoscere delle residue domande, assegnando termine di 180 giorni per la riassunzione davanti al giudice fallimentare delle richieste di risarcimento danni;

e) dichiarava "non esaminabili" le residue domande;

f) compensava integralmente le spese legali e suddivideva in parti uguali le spese di consulenza tecnica d'ufficio.

Con atto di citazione notificato il 19 ottobre 2006, la curatela soccombente interponeva appello, svolgendo in sintesi i seguenti motivi:

- incompetenza funzionale del giudice di primo grado, in quanto la facoltà conferita al curatore dall'art.72 L.F. rappresenta una eccezione in senso proprio e, trovando la sua genesi nel fallimento, riconduce l'azione in cui s'innesta alla cognizione inderogabile del giudice fallimentare;

- illegittima rimessione della causa in istruttoria per consentire alla parte attrice di riordinare il proprio fascicolo e di produrre documenti, segnatamente la nota di trascrizione della domanda volta a contrastare l'eccezione di cui all'art.72 L.F. proposta dalla curatela;

- infondatezza della domanda principale ex art.2932 c.c., essendosi il curatore sciolto dal contratto ed avendo il giudice condizionato l'effetto traslativo al pagamento futuro del residuo prezzo, mentre l'acquirente,

essendo già in possesso del bene, avrebbe dovuto adempiere contestualmente alla propria prestazione;

- errata determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, da determinarsi in € 77.373,91 inclusa IVA, e comunque delle somme dovute dall'attore per l'esatto adempimento del contratto;

- mancato riconoscimento degli interessi sul residuo prezzo ancora dovuto dall'acquirente e sui ritardati pagamenti.

Nel costituirsi in giudizio il Falzea, oltre a contestare nel merito la fondatezza del gravame avverso, chiedeva in via incidentale che il prezzo della compravendita fosse tenuto fermo nell'importo di £ 122.000.000 oltre IVA intangibilmente stabilito in contratto e già pagato all'acquirente nella misura di £.120.880.000, infine insisteva per il risarcimento dei maggiori danni subiti a seguito del contegno tenuto dalla società fallita.

Senza svolgimento di alcuna attività istruttoria, la causa veniva assunta in decisione e la Corte di Appello di Firenze, "in PARZIALE RIFORMA" della sentenza del Tribunale di Grosseto in data 25 luglio 2005 n.692 respingeva la domanda ex art.2932 c.c. proposta dall'attuale ricorrente contro il Fallimento Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi e Milani conseguentemente annullando i capi A, B e C della sentenza appellata, che confermava per il resto, disponendo la compensazione integrale delle spese.

==*==

Tale provvedimento appare principalmente motivato dalla asserita indebita sovrapposizione di un profilo processuale ad un profilo sostanziale operata dal Giudice di primo grado, più precisamente: "...Il principio per

cui gli effetti della sentenza retroagiscono (almeno tendenzialmente) al momento dell'introduzione della domanda appartiene al diritto processuale e risponde all'esigenza che le lungaggini del processo non danneggino la parte che ha ragione. Viceversa, la facoltà del Curatore di sciogliersi dal contratto di vendita non ancora eseguito (prevista dall'art.72 L.F.) risponde all'esigenza di tutelare la massa dei creditori da operazioni pregiudizievoli poste in essere dal debitore in prossimità del dissesto: se infatti il contratto di vendita non è stato portato a compimento prima della dichiarazione di fallimento, ciò verosimilmente significa che la sua ideazione è recente e che il regolamento economico sotteso è stato condizionato dalla crisi dell'impresa.

A smentita di tale verosimiglianza sia però consentito notare che, nella fattispecie in esame, il fallimento è intervenuto oltre otto anni dopo l'inizio della causa e che, d'altra parte, "il regolamento economico sotteso" al preliminare non era affatto condizionato dalla "crisi dell'impresa", peraltro all'epoca inesistente, quanto derivante da un atto stipulato tra l'Amministrazione Comunale di Grosseto e l'impresa (la convenzione versata in atti) il cui contenuto, come meglio spiegato in prosieguo, è rigidamente determinato *ex lege*, esattamente dall'art. 35 L.865/1971.

Comunque, per il Giudice di appello, il dato sostanziale, indebitamente posposto, sarebbe costituito dall'avvenuto esercizio, nelle more del processo di primo grado, iniziato contro il promittente la vendita ancora *in bonis* ma successivamente fallito, della facoltà di risolvere il contratto ex art.72 L.F.

"Detto questo -prosegue il Giudice di secondo grado- non v'è alcun dubbio

che la facoltà di scioglimento concessa al Curatore rappresenti una deroga ai principi del diritto comune... eppure essa non rappresenta altro che una scelta del legislatore... Una scelta, d'altra parte, che non può dirsi irrazionale, ma appare coerente alla politica di bilanciamento degli interessi perseguita dal sistema fallimentare..." così a p.5 della sentenza impugnata, *"Restando dunque aderenti al dettato dell'art.72 L.F. per come ci è stato rispettabilmente consegnato dalla legge, l'inquadramento ermeneutico proposto dalla giurisprudenza della Suprema Corte è assolutamente univoco..."* (così a p.6) al punto che dovrebbe concludersi che *"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.",* così a p.10.

Prosegue la Corte fiorentina (pp.10 e ss.): *"La decisione delle Sezioni Unite richiamata dal Giudice di primo grado (n.12505/2004, N.d.R.) -e non a caso anteriore alla pronuncia dinanzi citata (trattasi della sentenza n.33/2008 della Sez. I, N.d.R.) - lungi dallo smentire l'assunto, affronta un problema diverso. Segnatamente, si discuteva in quel caso di un rapporto di permuta nel quale una delle due prestazione contrapposte era stata interamente eseguita, tanto da limitare il diritto potestativo del Curatore...*

questo evidentemente non significa ribaltare la granitica tradizione giurisprudenziale sullo scioglimento del contratto ex art.72 l.f., puntualmente confermata anche in seguito dalla Suprema Corte, ma significa darle l'interpretazione corretta in un caso limite ben diverso da quello in esame, laddove risulta invece pacifico ed ammesso dalle parti che il prezzo non è stato interamente pagato (quale che sia l'ammontare esatto del residuo dovuto), sicché l'accordo è rimasto almeno parzialmente ineseguito anche sul lato del compratore.

In accoglimento del gravame, va conseguentemente respinta la domanda ex art.2932 c.c. proposta da Falzea Bruno contro il fallimento Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani."

=*=

Avverso tale sentenza il sig. Falzea, tramite il suo sottoscritto difensore, propone ricorso per i motivi di seguito elencati, premesse brevi considerazioni circa l'ammissibilità del gravame.

Si tiene a rilevare in proposito che, malgrado le contrarie affermazioni contenute nella parte motiva, il provvedimento impugnato non ha deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di codesta Ecc.ma Corte; tanto è vero che il provvedimento in questione nega la portata, innovativa rispetto alla precedente giurisprudenza, della sentenza delle S.U. n.12505/2004 disattendendo i principi ivi enunciati, come meglio spiegato in sede di illustrazione dei motivi.

Devesi poi considerare che l'entrata in vigore del nuovo testo dell'art.72 L.F. a far data dal primo gennaio 2008 (la cui mancata applicazione costituisce di per sé uno dei motivi di ricorso), rende per così dire inconferente alla

invocata decisione la giurisprudenza antecedente a quella data; tale deve considerarsi del resto la sentenza n.33/2008, emessa dalla Sezione Prima di codesta Ecc.ma Corte (ampiamente richiamata nell'impugnato provvedimento) per le ragioni meglio spiegate in prosieguo.

==*==

Si confida quindi che il ricorso venga dichiarato ammissibile ed accolto, per i seguenti buoni motivi, *idest* riconoscendo la sentenza della Corte di Appello viziata da

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.

Risulta invece che il Falzea si è offerto in primo grado di pagare *banco iudicis* il saldo del prezzo convenuto (e che tale offerta sia stata rifiutata) e che, in secondo grado, abbia chiesto in via incidentale venisse accertato il definitivo ammontare del prezzo in misura pari a quella risultante dal preliminare e perciò pressoché saldato in corso di causa.

Del resto, l'integrale esecuzione della prestazione o l'offerta rituale dell'esecuzione della stessa è condizione di accoglibilità della domanda ex art.2932 avanzata dal promittente.

Vero che la Corte di merito ha ritenuto di non dover procedere al richiesto accertamento incidentale (evidentemente per l'attribuita assorbenza all'avvenuto esercizio, giudicato legittimo, della facoltà di risoluzione del contratto da parte del Curatore), ma vero anche, allora, che la motivazione che asserisce esser pacifica la circostanza del non essersi data esecuzione al

preliminare, nemmeno *ex uno latere*, è da ritenersi motivazione apparente e/o comunque contraddittoria;

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 degli artt. 2932, 2652 n.2 c.c., 45 e 72 L.F.), motivi che si ritiene opportuno trattare congiuntamente, premessa l'osservazione che la decisione della Corte fiorentina, caratterizzata da un linguaggio paludato in dichiarata (o quasi) contrapposizione a quello, forse troppo colloquiale, usato dal Giudice di primo grado, risulta essenzialmente motivata da frequenti, letterali richiami alla sentenza n.33/2008 emessa dalla Sez. I di codesta Ecc.ma Corte ed è tesa a smentire quella carica innovativa che il Giudice di primo grado (riconoscendo le ragioni dell'attuale ricorrente) aveva ritenuto attribuire (e, sia permesso aggiungere, non a torto, visto il dibattito che ne è seguito) alla sentenza n.12505/2004 emessa dalle S.U., dalla quale la più accreditata dottrina (Corriere Giur. 2004, 11, 1451, ROCCHIO; Contratti, 2005, 2, 122, TIMPANO; Fallimento, 2005, 7, 755, BETTAZZI; Giur. It., 2005, 1191, BERTOLOTTI) ha ritenuto di poter enucleare il principio di diritto, condiviso ed applicato dal Giudice di primo grado, secondo cui "*Quando la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto è stata trascritta prima della dichiarazione di*

fallimento, la sentenza che l'accoglie, anche se trascritta successivamente, è opponibile alla massa dei creditori e impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore del contraente fallito, che non può quindi avvalersi del potere di scioglimento accordatogli, in via generale, dall'art.72 L. fall."

Con l'ulteriore, niente affatto trascurabile notazione che tale principio (e/o massima, che dir si voglia) costituisce la fedele sintesi delle argomentazione contenute nei paragrafi ottavo (cfr. in particolare 8.3; 8.4 e 8.5) e nono (9.1 e 9.1.2) della richiamata sentenza delle S.U..

Se così è, deve riconoscersi che la sentenza (Cass., Sez. I, n.33/2008) richiamata dal Giudice di appello non è precisamente attinente alla fattispecie in esame, giacché, come può leggersi nella parte motiva (e precisamente alla fine dell'illustrazione dei motivi di ricorso), la Sezione non ha ritenuto ammissibile il nuovo motivo di cassazione introdotto dal ricorrente nella memoria depositata prima della discussione "...sostenendo che la trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, in quanto eseguita prima della dichiarazione di fallimento, ha fatto sì che la sentenza del tribunale di Monza che l'ha accolta, anche se trascritta successivamente, è opponibile alla massa e impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore del contraente fallito, che non può quindi più avvalersi del potere di scioglimento accordatogli dalla L. Fall., art. 72. Tale deduzione è, all'evidenza, inammissibile in quanto è (o dovrebbe essere) noto che la memoria prevista dall'art. 378 c.p.c. ha la sola funzione di chiarire le ragioni esposte a sostegno dei motivi enunciati nel ricorso e non può, quindi, contenere nuovi motivi o integrare quelli originariamente

generici, e quindi inammissibili, o prospettare nuove censure..."

Ma poiché è innegabile che, in questa causa, le parti abbiano basato le proprie difese sulla avvenuta o meno trascrizione della domanda ex art.2932 c.c. avanzata in primo grado dall'attuale ricorrente e/o sulla tempestiva produzione in giudizio della certificazione attestante l'esistenza e l'epoca della trascrizione suddetta, **la sentenza della Corte di Appello appare carente di motivazione circa l'esistenza del fatto/fatti (costituito/costituiti, si ripete, dall'avvenuta trascrizione della domanda e dalla tempestiva produzione dei documenti costituenti la prova di tale accadimento), anche perché le considerazioni svolte dalla Corte ("In tale ottica, se la domanda ex art.2932 fosse stata accoglibile, la pronuncia avrebbe avuto efficacia ex tunc e sarebbe stata opponibile alla massa dei creditori per effetto della trascrizione nei Registri Immobiliari, ma siccome medio tempore è intervenuto il fallimento del venditore ed il Curatore si è avvalso - a suo insindacabile giudizio - del diritto potestativo di sciogliersi dal contratto, ecco che il trasferimento della proprietà non può aver luogo. La circostanza che la domanda giudiziale sia stata tempestivamente trascritta o meno non può influenzare la sorte della lite, semmai disciplina gli effetti della decisione, che il Giudice deve prendere sulla base del quadro normativo sostanziale e, nella specie, il quadro sostanziale dice il Curatore si è sciolto dal contratto preliminare di vendita."; così a p.10)** possono al più qualificarsi come motivazione apparente, risolvendosi nell'apodittica affermazione che la Curatela conservava comunque la facoltà prevista dall'art.72 L.F. quand'anche, come nella fattispecie in esame alla trascrizione della domanda fosse stato provveduto prima

della dichiarazione di fallimento, affermazione che, come si è visto, appare contrastante con il principio di diritto espresso dalle S.U..

Ne consegue, a sommosso ma convinto parere del sottoscritto difensore, che la segnalata circostanza non solo può essere considerata idonea ad integrare il vizio di cui al n.5 dell'art. 360 c.p.c., ma anche dimostrativa di essere la sentenza oggetto di ricorso affetta dall'ulteriore vizio di violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto (costituite dal combinato degli artt. 2932, 2652 n.2 c.c., 45 e 72 L.F.), atteso che dichiaratamente è stata ritenuta ininfluenza la trascrizione della domanda in epoca anteriore alla dichiarazione di fallimento, così disattendendo il contrario parere espresso dalle S.U.;

4) ulteriore violazione di legge, segnatamente dell'art.72, ultimo comma, R.D. 267/1942 nel testo vigente.

Ma quella appena segnalata non è la sola violazione di norme di diritto imputabile alla Corte di merito, che, nella fattispecie in esame, avrebbe dovuto applicare l'art.72 L.F. nel testo novellato dal D.Lgs. 169/2007, ed attualmente vigente, del quale si riportano il primo e l'ultimo comma, che più interessano al fine dell'accoglimento del ricorso: "*Se un contratto è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti quando, nei confronti di una di esse, è dichiarato il fallimento, l'esecuzione del contratto, fatte salve le diverse disposizioni della presente Sezione, rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo, salvo che, nei contratti ad effetti reali, sia già avvenuto il*

trasferimento del diritto.....

Le disposizioni di cui al primo comma non si applicano al contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado".

Premesso infatti che, per espressa previsione dell'art.22 D.Lgs. 169/2007, la richiamata normativa, è entrata in vigore il primo gennaio 2008 e risulta applicabile anche alle procedure fallimentari pendenti a quella data, non può dubitarsi che la Corte di merito l'abbia inspiegabilmente disattesa, così come non può dubitarsi che, ove invece l'avesse, come doveva, rigorosamente osservata, avrebbe dovuto giungere a conclusioni del tutto opposte a quelle espresse nell'impugnata sentenza.

Dagli atti infatti risulta:

a) che l'immobile oggetto del preliminare era ed è costituito da alloggio realizzato in area P.E.E.P. (Programma Edilizia Economica e Popolare), del quale il ricorrente era stato dichiarato assegnatario, onde non può esservi dubbio che fosse destinato a costituire abitazione principale dell'acquirente;

b) l'avvenuta trascrizione della domanda ex art.2932 c.c. avanzata nel 1994 dall'attuale ricorrente, alla quale, secondo l'interpretazione costituzionalmente orientata, non potranno oggettivamente attribuirsi effetti minori di quelli riconducibili alla trascrizione di un contratto preliminare ex art.2645-bis c.c., tra l'altro possibile solo dal 1996 per le modifiche

apportate all'art.3 D.L. n.669/1996 in sede di conversione.

Con l'ulteriore notazione sul punto che prima della dichiarazione di fallimento (intervenuta il 5/12/2002), veniva chiesto l'accertamento dell'autenticità delle firme del preliminare versato in atti (stipulato per scrittura privata non autenticata il 25/10/1991 e registrato a Grosseto il 12/12/1991 al n.3013, mod.3) con separata causa dinanzi al Tribunale di Grosseto (n.2311/2002 R.G.); che la relativa domanda veniva trascritta alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 31/10/2002 al n.11567 Reg. Gen. e 16245 Reg. Part.; che la richiesta autenticità delle sottoscrizioni veniva accertata con la sentenza n.707/2003, onde il contratto poteva essere trascritto alla Conservatoria RR.II. di Grosseto il 12/6/2004 ai nn.10044 Reg. Gen. e 6499 Reg. Part.

Per correttezza si deve precisare che, inspiegabilmente, nemmeno in fase di appello veniva fornita la prova dell'avvenuta trascrizione del preliminare (*incidenter tantum* si sottolinea che la giurisprudenza di merito si è già pronunciata per la liceità di trascrizioni ex art.2645-bis c.c. di preliminari stipulati prima dell'entrata in vigore di tali norme), anche se la Curatela ne era portata a conoscenza in sede di comparizione delle parti dinanzi al Giudice Delegato all'udienza del 25/09/2008 con separate note da considerarsi parte integrante e sostanziale del relativo verbale;

5) altre violazioni di legge (L.865/1971, art.35) derivanti dalla natura dell'appartamento promesso in vendita e violazione del principio del contraddittorio.

Pur confidando nell'accoglimento dei suestesi motivi, il sottoscritto difensore ritiene, per doveroso tuziorismo, richiamare l'attenzione di

codesta Ecc.ma Corte sulla pacifica circostanza che l'abitazione per cui è causa è stata costruita in esecuzione di un programma edilizio economico e popolare ex art.35 L.865/1971 di cui alla convenzione stipulata il 6/9/1991 (e versata in atti) tra il Comune di Grosseto e la società Biemme Costruzioni S.n.c. poi fallita, onde la suddetta società è pacificamente da considerarsi come concessionaria di beni pubblici e perciò soggetta ai poteri autoritativi dell'ente fino a quando non sia realizzata la finalità pubblicistica cui la cessione è diretta; così le Sezioni Unite con sentenza 2952/1984.

La concessionaria, poi fallita, si trova vincolata ad utilizzare il diritto di superficie nei limiti e per gli scopi previsti dalla convenzione suddetta, il cui contenuto, tra l'altro, appare, per gli effetti del richiamato art.35 L.865/1971, rigidamente determinato (anche per ciò che riguarda il corrispettivo, l'esecuzione delle opere e relativo controllo, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, il prezzo di cessione degli alloggi e, prima ancora, la possibilità di cederli solo a soggetti aventi i prescritti requisiti, ecc.) tanto da poter attribuire all'atto medesimo "*...soltanto lato sensu ...la qualifica di negoziale. All'autonomia privata non viene, infatti, concesso altro spazio se non quello di sottoscrivere o meno l'atto stesso così come predeterminato dal competente organo comunale, senza che neppure siano previste, ricorrendone il caso, le garanzie di cui agli artt.1341 e 1342 c.c.*", così T.A.R. Friuli - Venezia Giulia n.283/1996.

Si comprende perciò che la complessità della fattispecie attraverso la quale si realizza la finalità pubblica costituita dalla realizzazione di un programma di edilizia pubblica residenziale (che inizia con le delibere comunali di approvazione del programma e dello

schema della convenzione, passa attraverso la costituzione del diritto di superficie al concessionario e termina con la definitiva assegnazione agli aventi diritto degli alloggi) **autorizzi seri dubbi circa l'applicabilità dell'art.72 L.F. a fattispecie come quella in esame, che, ove ammessa, consentirebbe al privato concessionario (e, in sua vece, alla Curatela) di poter decidere sulla destinazione dei beni oggetto della concessione.**

Il che è precisamente ciò che accadrebbe nella denegata ipotesi venisse confermata, e, per di più, con efficacia di giudicato, l'aver legittimamente la Curatela esercitato il diritto potestativo di risolvere il preliminare di vendita stipulato dal concessionario ancora *in bonis*, con conseguente acquisizione all'attivo fallimentare degli immobili realizzati con facoltà, per la Curatela, di venderli a pubblico incanto giusta la previsione dell'art.108 L.F. e perciò, in astratto, a prezzi diversi ed a soggetti diversi da quelli previsti in convenzione.

Ma, allora, un giudicato di tal genere si tradurrebbe anche in un immediato (*rectius*: inopinato ed assurdo) annullamento di tutti quei poteri e facoltà dei quali l'Amministrazione Comunale è titolare, ivi compreso quello (cfr. l'art.12, n.5, della richiamata convenzione in atti), di revocare la convenzione medesima "*qualora il concessionario venga dichiarato fallito prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa.*" (come è accaduto nella fattispecie in esame) e ciò benché la P.A., che risulterebbe pesantemente danneggiata da un tal tipo di giudicato, non sia mai stata parte del presente processo.

Si capisce allora come e perché, in fattispecie analoga a quella di cui si va dibattendo, il T.A.R. Friuli - Venezia Giulia, con la richiamata

sentenza n.283/96, abbia finito per negare che la Curatela di un concessionario fallito conservi la potestà se dare attuazione ad un preliminare stipulato in bonis o se invece dar luogo alla sua risoluzione ai sensi e per gli effetti dell'art.72 L.F. "...senza che possa interferire in detta determinazione la natura pubblica dell'altro contraente (la convenzione, N.d.R.) o la natura di immobili di edilizia popolare dei beni, oggetto del contratto (preliminare, N.d.R.) in questione."

Fermo il ritenuto carattere assorbente delle precedenti censure sembrerebbe quindi di poter ulteriormente concludere che per i contratti preliminari aventi ad oggetto alloggi realizzati in ambito P.E.E.P. e stipulati dall'impresa concessionaria poi fallita in esecuzione della convenzione prevista dall'art.35 L.865/1971 non possa essere esercitata dalla Curatela la facoltà di risoluzione dei preliminari medesimi ex art.72 L.F., non solo per l'intervenuta modifica dell'ultimo comma del cit. art.72 L.F., ma anche atteso il combinato disposto delle leggi vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica, onde la sentenza impugnata deve considerarsi emessa in violazione della predetta normativa.

Con l'ulteriore notazione che quand'anche potesse esser considerato astrattamente riconoscibile (con la ripetuta notazione che, nella fattispecie che interessa, tale riconoscimento avrebbe efficacia di giudicato) il diritto della Curatela di procedere alla risoluzione di preliminari stipulati dall'impresa concessionaria poi fallita con gli assegnatari (finali destinatari del P.E.E.P.), nondimeno la sentenza n.1358/2009 emessa dalla Corte di Appello di Firenze, in considerazione degli effetti definitivamente ablatori di poteri, diritti e facoltà dei quali la P.A., che non ha mai partecipato al

processo, deve considerarsi a tutt'oggi titolare per l'avvenuta stipula della convenzione versata in atti, andrebbe cassata senza rinvio perché emessa in violazione del principio del contraddittorio.

==*==

Si conclude dunque per l'accoglimento del ricorso:

- in tesi, con sentenza definitiva anche per il merito ex art.384, II cm. c.p.c., che trasferisca definitivamente al ricorrente il diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni sull'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 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 giudizio;

- 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.

Saranno depositate ai sensi dell'art.369 c.p.c.:

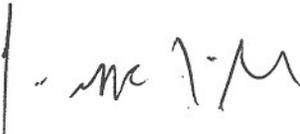
- 1) copia autentica della sentenza impugnata,
- 2) gli atti ed i documenti inerenti ai due precedenti gradi di giudizio;
- 3) richiesta di trasmissione del fascicolo di ufficio alla Cancelleria della Corte di Cassazione, vistata dalla Cancelleria della Corte di Appello di Firenze.

Si dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art.14 del D.P.R. 115/2002, che il valore della causa è compreso tra euro 52.000,00 ed euro 260.000,00.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.366, ultimo comma, c.p.c. si dichiara di voler ricevere comunicazioni ai seguenti numeri di fax 0564/411413 e 06/32628371 e/o al seguente indirizzo di posta elettronica: slagtc@tin.it.

Con riserva di ogni diritto.

Grosseto, li 21 aprile 2010


(avv. Giuseppe Tilli)

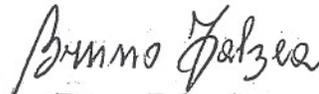
Procura speciale

Io sottoscritto **FALZEA BRUNO** (nato a Reggio Calabria l'otto febbraio 1956 e residente in Grosseto, via W. A. Mozart n.23, C.F. = FLZBRN56B08H224A) nomino l'avv. Giuseppe Tilli del Foro di Grosseto, mio difensore e procuratore speciale al fine di presentare ricorso in Cassazione avverso la sentenza n.1358/2009, emessa dalla Sezione I Civile della Corte di Appello di Firenze (depositata il 13/10/2009 e notificata al ricorrente il 22/02/2010), conferendogli ogni potere e facoltà di legge, compreso quello di farsi sostituire da altri procuratori, con irrevocabile promessa di rato e valido.

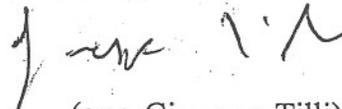
Eleggo domicilio presso il recapito del mio procuratore, in Roma, via Valadier n.43, presso e nello Studio dell'avv. Giovanni Romano.

Grosseto, li 20 aprile 2010

In fede_


(Bruno Falzea)

V° per autentica:


(avv. Giuseppe Tilli)

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
RI - TILLI - CIANI
I. 0564/411592 F. 413
A. 0221330533
GROSSETO

RELATA DI NOTIFICA

A richiesta dell'avv. Giuseppe Tilli, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notificazioni della Corte di Appello di Firenze ho notificato copia del presente atto al Fallimento Biemme costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani, in persona del Curatore pro-tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Claudio Marconi del Foro di Grosseto e Simone Pistelli del Foro di Firenze ed elettivamente domiciliato presso lo Studio di quest'ultimo in Firenze, via Cavour n.85;

A mani di *Rondelli Pasqu*
Collega di studio / impiegato
che si incarica della consegna
Firenze,

23 APR. 2010
UFFICIALE GIUDIZIARIO
Dott.ssa Teresa Anna Di Stolo

DATO AVVISO AL CANCELLIERE

.M.E.P CORTE d'APPELLO DI FIRENZE

URGENTE

Costi notific.: 3,87 | Sp.PT : 0,00 | Mod.E: /
Costi spese Km: 2,48 | Copia : 0,00 | Mod.F: //
Costo aerea: 0,25 | Altro : 0,00 | Cron.: A/1/12030
Totale: 6,60 | TOTALE: 6,60
35 DI GIOIA TERESA ANNA

A/1/12030

Costi aerei pagate in modo virtuale all'Ufficio competente.
L' 23/04/2010. L'Ufficiale Giudiziario



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

UFFICIO DEPOSITI - NOTA DI DEPOSITO E ISCRIZIONE A RUOLO

Ricorso depositato nella Cancelleria della Corte Suprema di Cassazione il _____ con il N.R.G. _____

Il sott. Avv. dominus (cogn) TILLI (nome) GIUSEPPE

con domicilio eletto in GROSSETO ROMA - VIA VALAQUIER 43 - c/o avv. GIOVANNI ROMANO

Via / Piazza FALCA 6 Tel. 0564 411592 Cod.Fis. TLLGPP44E02E032Q

Unitamente a Avv. _____ Cod.Fis. _____

Unitamente a Avv. _____ Cod.Fis. _____

difensore del ricorrente / controricorrente nel ricorso proposto

da FAZZA BRUNO Cod.Fis. FLZBRNIS6B08H2Z4A

contro FALL. BENTLE COSTRUZIONI Cod.Fis. _____

A) avverso la sentenza definitiva N° 1358/2009 del (Aut.Giud.) CORTE DI APPELLO DI FIRENZE
depositata 13/10/2009 notificata 22/02/2010 comunicata _____

B) avverso la sentenza non definitiva N° _____ del _____ (Aut.Giud.)
depositata _____ notificata _____ comunicata _____

C) avverso l'ordinanza del _____ depositata _____ notificata _____

Inizio del giudizio in primo grado: Anno 1994 Autorità TRIBUNALE Località GROSSETO

Oggetto Materia: 16

Deposita

CANCELLARE LE VOCI CHE NON INTERESSANO

1. ricorso presentato per la notifica il 23/04/2010 notificato il 23/04/2010 a mano / ~~a mezzo posta~~

~~2. controricorso e ric. Incid. presentato per la notifica il _____ notificato il _____ a mano / a mezzo posta~~

~~3. controricorso presentato per la notifica il _____ notificato il _____~~

~~4. memoria difensiva a reg. di competenza~~

5. copia autentica del provvedimento impugnato

6. istanza ex art. 369 c.p.c. in duplo

7. N° 2 fascicoli precedenti gradi

8. modulo relativo alle dichiarazioni di valore della controversia

9. _____



La presente, altresì, quale informativa e consenso al trattamento dei dati, ai sensi dell'art. 13 del D.L.vo 196/03, per ragioni di giustizia.

Roma, li _____

IL DIFENSORE

[Handwritten signature]

Parte riservata all'Ufficio

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE - Ufficio Depositi

Si certifica che i sopra elencati atti e documenti sono stati depositati nella cancelleria dell'Ufficio Depositi con

1) N° 7 veline ricorso

2) N° 7 veline provvedimento impugnato

3) N° 7 veline controricorso

Roma, li _____

IL FUNZIONARIO

1. Acque (regime tra privati)
2. Arbitrato
4. Azienda e impresa
5. Beni immateriali e diritto di autore
6. Cittadinanza
7. Comunione e condominio
8. Concorrenza

CONTRATTI:

9. Agenzia (tranne rito lavoro)
10. Appalto pubblico
11. Appalto privato
12. Di banca e borsa (ad es. conto corr., fideiussione bancaria, mutuo bancario, cassette di sicur., riporto)
13. Donazione
14. Rendita perpetua e vitalizia
15. Vendita, permuta
16. Tutti i contratti diversi da quelli specificati (ivi compresi assicurazione, factoring, leasing, franchising)
17. Obbligazioni in genere
18. Diritti reali
19. Disciplinari avvocati e magistrati
20. Disciplinari altri professionisti e iscriz. Albi
21. Divisione
22. Edilizia (rapporti di vicinato)
23. Edilizia residenziale pubblica
24. Elettorato
25. Esecuzione forzata
26. Espropriazione e istituti affini
27. Fallimento e istituti affini
28. Famiglia e istituti affini

31. Internazionale (deliberazioni di sentenze e provvedimenti)
32. Ipoteca, pegno e privilegi; Revocatoria ordinaria, surrogatoria
33. Lavoro
34. Lavoro autonomo
35. Navigazione
36. Persone fisiche e giuridiche (stato e capacità)
37. Possesso e istituti affini
38. Prescrizione e decadenza
39. Previdenza
40. Procedura civile in assenza di ogni questione di merito (in genere, salvo esecuzioni e casi regolati da procedimenti speciali)

41. Pubblica Amministrazione
42. Regolamenti di giurisdizione
43. Responsabilità extracontrattuale
44. Responsabilità civile dei giudici
45. Ricorsi con motivi attinenti alla GIURISDIZIONE
46. Ricorsi contro decisioni di giudici speciali (Cons. di Stato, Corte dei Conti, Tribunale Super. Acque Pubbliche, Giunta speciale espropiaz. presso C.A. Napoli)
47. Riforma fondiaria
48. Sanzioni amministrative in materia di lavoro e prev.
49. Sanzioni amministrative in materia finanziaria, tributaria e valutaria
50. Sanzioni amministrative in altre materie
51. Società
52. Stato civile
53. Successioni
54. Titoli di credito
55. Trascrizione
56. Tributi
57. Usi civici
58. Equa riparazione per violazione del termine ragionevole del processo
59. Immigrazione (espulsione dello straniero, soggiorno)



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
NOTA DI ISCRIZIONE DELLA CAUSA A RUOLO

DAL REGISTRO D'ISCRIZIONE A RUOLO DELLA SEGUENTE CAUSA:

SENTENZA N° _____ DEL _____ DEPOSITATA IL _____

RICORRENTE

FORMA GIURIDICA:	PERSONA FISICA
COGNOME O NOME O DENOMINAZIONE:	FALLA BRUNO
DATA E LUOGO DI NASCITA:	08/02/1956 - REGGIO CALABRIA
RESIDENZA O SEDE:	VIA NOZARI 23 GROSSETO
CODICE FISCALE:	FILIZBIRN1516131018141212141A
COGNOME E NOME PROCURATORE:	TILLI GIUSEPPE
DOMICILIO ELETTO:	VIA AV. GIOVANNI ROMANO - VIA VALANIER 43 - ROMA
NUMERO ALTRI RICORRENTI:	—

CONTRORICORRENTE

FORMA GIURIDICA:	
COGNOME O NOME O DENOMINAZIONE:	
DATA E LUOGO DI NASCITA:	
RESIDENZA O SEDE:	
CODICE FISCALE:	/ / / / / / / / / / / / / / / /
COGNOME E NOME PROCURATORE:	
DOMICILIO ELETTO:	
NUMERO ALTRI CONTRORICORRENTI:	

DICHIARAZIONE DEL VALORE DELLA CONTROVERSA: - / CONTRIBUTO VERSATO

DA € 52.000 A € 260.000 /

ALLEGATO VERSAMENTO SU _____ di € 500,00

ALLEGATO VERSAMENTO INTEGRAZIONE CU DI € 168,00
(Ex art. 13 co. 2bis T.U. Spese Giustizia L. 69/09 art. 67 co. 3 lett.A)

SE CONTRIBUTO NON VERSATO SPECIFICARE:

GIUDIZIO ESENTE _____ RICORRENTE ESENTE

GRATUITO PATROCINIO [SI] data..... [NO]

ROMA ___ / ___ / ___

V° DEPOSITATO
ROMA ___ / ___ / ___ IL CANCELLIERE

IL DIFENSORE COSTITUITO

[Handwritten signature]

