

ORIGINALE

TRIBUNALE DI GROSSETO

G.O.A. dott. Gualtieri

R.G.N.R. 1448/1994

Comparsa conclusionale

Per il sig. **Bruno Falzea**, residente in Grosseto, c.f. FLZBRN56B08H224A, rappresentato e difeso dall'avv. Marco Carollo

contro

la **Curatela Biemme Costruzioni s.n.c. di Milani e Bardi**, in persona del Curatore rag. Daniele Moretti, rappresentata e difesa dall'avv. Claudio Marconi

* * *

Con atto di citazione notificato in data 30.05.1994 il sig. Bruno Falzea conveniva in giudizio la s.n.c. Biemme Costruzioni di Bardi e Milani, per sentire accogliere le seguenti conclusioni: *“Voglia il Tribunale, contrariis reiectis, a) dichiarare l’obbligo della convenuta di restituire la somma anticipata dall’attore, pari a lire 50.000.000, oltre interessi legali dal dì del dovuto al saldo; b) dichiarare l’obbligo della convenuta di procedere a frazionamento del mutuo della B.N.L. sull’immobile oggetto di compravendita, con contestuale accollo per la quota parte di lire 55.000.000 in capo all’attore; c) dichiarare, ex art. 2932 c.c., avvenuto il trasferimento di proprietà dell’immobile oggetto del preliminare di compravendita per cui è causa, in particolare: l’appartamento di civile abitazione sito al piano 1°, scala “D”, e distinto con l’interno n. 1, composto da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l’appartamento interno n. 2D e vano scale, con box ad uso autorimessa al piano terra distinto con il n. 16, con adiacente ripostiglio; il tutto identificato catastalmente al*

N.C.E.U. al fg. 92, part. 617, sub. 18 e 37 per l'autorimessa, ordinando alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della sentenza; d) condannare la ditta convenuta alla restituzione della somma di cui al punto a), gravata d'interessi legali dal dì del dovuto al saldo; nonché al risarcimento dei danni subiti per effetto degli inadempimenti contrattuali per cui è causa, nella misura che verrà determinata in corso di causa e, comunque, secondo equità; e) dichiarare, pertanto, l'avvenuta compensazione fra il residuo del prezzo dovuto dall'attore e quanto dovuto dalla convenuta in forza dei punti a) e d) delle presenti conclusioni, con condanna al pagamento della differenza da parte della convenuta; dichiarare, altresì l'attore non tenuto al pagamento di ulteriori somme per la compravendita. Vinte le spese, oneri accessori inclusi".

L'atto introduttivo del processo veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 09.06.1994, come da nota di trascrizione depositata in copia agli atti (**doc.all.1**) la cui regolarità è stata sempre pacificamente riconosciuta anche dalle controparti nei propri scritti difensivi. Costituitasi in giudizio la società convenuta, si procedeva all'istruzione della causa, nel corso della quale sopravveniva il fallimento della Biemme Costruzioni, che determinava l'interruzione del processo e la sua successiva riassunzione effettuata, nelle forme di legge, nei confronti della Curatela fallimentare.

In data 28.10.2003 si costituiva in cancelleria la Curatela con comparsa di risposta nella quale non erano reiterate le difese, le eccezioni e le conclusioni già espresse dall'originaria convenuta, bensì veniva richiesto unicamente che il Giudicante prendesse atto della volontà del Curatore fallimentare di sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72, comma 4°, l.f. e, per

l'effetto, che accertasse e dichiarasse l'avvenuto scioglimento del negozio suddetto e la cessazione della materia del contendere.

Esaurita la fase istruttoria, le parti precisavano le proprie conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione.

In particolare, la difesa del sig. Falzea così concludeva: *“Voglia il Tribunale, contrariis reiectis, a) respingere la richiesta avversaria di scioglimento del contratto ex art. 72 comma IV l.f., con cessazione della materia del contendere; b) autorizzare la chiamata in causa del Comune di Grosseto, ai sensi degli artt. 102, 103, 106, 107 c.p.c. e comunque in garanzia; c) nel merito, previa determinazione dell'effettivo prezzo eventualmente dovuto dall'acquirente in forza del preliminare stipulato tra le parti e della Convenzione stipulata tra il Comune e l'Impresa in data 06.09.1991, dichiarare ex art. 2932 c.c. l'avvenuto trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita per cui è causa in particolare: l'appartamento di civile abitazione sito al piano I, scala “D”, distinto con l'interno n. 1, composto di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l'appartamento interno n. 2/d e vano scala, con box ad uso autorimessa al piano terra, distinto con il n. 16, con adiacente ripostiglio; il tutto identificato catastalmente al N.C.E.U. al fg. 92, part. 617, sub. 18 e sub. 37 per l'autorimessa, ordinando alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della sentenza. Il tutto dal promittente venditore, curatela Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani (procedura n. 3474/2002), c.f. 00211420534 in persona del curatore pro-tempore, rag. Daniele Moretti, con studio in Grosseto, via Tevere n. 11, oppure Comune di Grosseto, in persona del Sindaco pro-tempore, domiciliato per la carica in Grosseto,*

piazza del Duomo, p.i. 00082520537 in caso di autorizzazione alla chiamata in causa di esso, anche in garanzia, al promittente acquirente, sig. Bruno Falzea, nato a Reggio Calabria, il 08.02.1956, residente a Grosseto, via Mozart n. 23, c.f. FLZBRN56B08H224A; d) condannare la convenuta all'estinzione dell'ipoteca tuttora gravante sull'alloggio, per il mutuo erogato all'impresa da parte della Banca Nazionale del Lavoro di Grosseto, interamente pagato dell'acquirente; e) condannare la convenuta al risarcimento dei danni subiti dall'attore a seguito dell'inadempimento della controparte alla stipula del contratto preliminare, nella somma ritenuta equa e di giustizia e comunque non inferiore ad € 200.000,00. Vinte la spese, oneri accessori inclusi".

Con successivo provvedimento del 10.01.2005 il Giudice rimetteva la causa sul ruolo, invitando parte attrice a ritirare il proprio fascicolo ed a depositarlo nuovamente, dopo averlo dotato di un indice unico di tutti i documenti prodotti e di quelli che ritenesse opportuno allegare; rinviava altresì per il prosieguo all'udienza del 07.02.2005 e si riservava ogni ulteriore decisione.

Parte attrice espletava gli incumbenti richiesti e, all'udienza del 14.03.2005, venivano nuovamente precisate le conclusioni. In particolare, questo procuratore conteneva le proprie domande conclusive, senza apportare richieste nuove, chiedendo: 1) la reiezione della domanda di scioglimento dal contratto preliminare, avanzata dalla Curatela fallimentare ai sensi dell'art. 72 l.f.; 2) l'accoglimento della domanda proposta ai sensi dell'art. 2932 c.c., con la conseguente declaratoria di trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto di causa in favore del sig. Falzea e l'ordine alla competente Conservatoria RR.II. di provvedere alla trascrizione dell'emananda sentenza; 3) la condanna della convenuta al risarcimento dei danni subiti per effetto degli inadempimenti contrattuali per cui è causa,

nella misura ritenuta equa e di giustizia; 4) la declaratoria che l'attore non è tenuto al pagamento di ulteriori somme per la compravendita; 5) la condanna della convenuta all'estinzione dell'ipoteca tuttora gravante sull'alloggio, per il mutuo erogato all'impresa da parte della B.N.L. di Grosseto. Inoltre, questa difesa dichiarava espressamente di rifiutare il contraddittorio su eventuali domande nuove proposte da controparte.

La Curatela del Fallimento Biemme, per parte propria, asseriva il proprio diritto a modificare le conclusioni già rese, che così precisava: *“Voglia il Tribunale di Grosseto respingere le domande attrici in quanto infondate e non provate, in ipotesi comunque determinandosi il prezzo della compravendita anche ai fini dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali da assolversi nei confronti della comparente e ciò anche ed eventualmente previa rimessione in istruttoria per il completamento della stessa. Si chiede che comunque il Giudice voglia pronunciarsi in merito alla facoltà di recesso contrattuale esercitata ex art. 72 l.f. preso atto dell'insegnamento delle Sezioni Unite della Cassazione Civile solo recentemente intervenuta”*.

* * *

Sulla base delle risultanze processuali, nonché per quanto deriva dal fatto e dalla legge, si ritiene sia risultata palese nel corso del giudizio la piena legittimità del sig. Falzea ad ottenere l'accoglimento delle spiegate domande, tanto che persino controparte ne ha preso atto in sede di precisazione delle conclusioni. Ogni diversa istanza ed eccezione, per converso, si è dimostrata infondata e priva di pregio, per le ragioni già espresse nella comparsa di costituzione di questo procuratore e nelle precedenti comparse conclusionali, che qui si confermano e di cui il presente atto costituisce una integrazione in relazione a specifici aspetti, che si reputano fondamentali ai fini del decidere,

di seguito espressi.

1. Sulla piena accoglibilità delle incontestate domande del sig. Falzea.

Si è già rilevato come, a fronte delle domande proposte dall'attore nel giudizio, la Curatela Biemme si è costituita chiedendo al Giudice, unicamente, di prendere atto della propria volontà di sciogliersi dal contratto preliminare, ai sensi del 4° comma dell'art. 72 l.f.; quindi di dichiarare avvenuto tale scioglimento e cessata la materia del contendere.

La Curatela non ha quindi reiterato le domande, eccezioni e difese della società Biemme, che devono pertanto considerarsi abbandonate e non possono più costituire oggetto di declaratoria.

Ciò discende a maggior ragione, come già rilevato, dall'indiscutibile circostanza che la Curatela fallimentare è soggetto terzo rispetto al fallito e che, quindi, all'atto della propria costituzione ha precisato le proprie domande e conclusioni, che certo non possono e non devono intendersi estese a quelle già dedotte dal fallito, ove in esse non abbia espressamente insistito.

Per conseguenza – si è detto e si insiste – quanto dedotto dalla società Biemme non costituisce più oggetto del processo in corso ed è processualmente inutilizzabile dal Giudicante ai fini del decidere.

Ma vi è di più. In sede di precisazione delle conclusioni, infatti, la Curatela – pur chiedendo la reiezione delle domande attoree – ha espressamente domandato al Giudicante di pronunciarsi sulla domanda di scioglimento dal preliminare, ai sensi dell'art. 72 l.f. *“preso atto dell'insegnamento delle Sezioni Unite dalla Cassazione Civile solo recentemente intervenuta”*. Con tale richiesta la Curatela ha sostanzialmente e formalmente aderito alle considerazioni proposte sul punto da questa difesa, che ha più volte insistito sull'impossibilità per il Curatore di sciogliersi dal preliminare, proprio sulla

base delle argomentazioni consacrate nella sentenza cui controparte stessa fa riferimento.

Sembra allo scivente che tale ultima posizione della Curatela fallimentare possa essere considerata solo come una adesione alle istanze presentate dall'attore sul punto, o comunque come una presa d'atto della loro indiscutibile fondatezza. Per conseguenza, si ritiene che sia cessata la materia del contendere anche sul punto dell'evidente impossibilità, per il Curatore, di esercitare nel caso di specie le facoltà ed i poteri previsti dall'art. 72 l.f.

La domanda proposta dal sig. Falzea ai sensi dell'art. 2932 c.c., adesso anche non più contestata da controparte, appare ancora una volta meritevole di integrale accoglimento.

Ove il Giudicante ritenesse di non condividere le superiori argomentazioni sulle conseguenze delle conclusioni precisate da controparte, si ribadisce quanto già espresso in atti, ovvero che la Curatela fallimentare nel caso di specie non può sciogliersi dal contratto preliminare, difettando in capo ad essa l'invocato potere di cui all'art. 72 l.f., e ciò per molteplici ragioni.

In primo luogo ed in via assorbente, si eccepisce che la trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica, effettuata da parte attrice nell'ormai lontano 09.06.1994, ha certamente realizzato la propria funzione "prenotativa", per cui gli effetti della sentenza conclusiva del presente processo retroagiranno alla data di trascrizione dell'atto introduttivo, anche se la sentenza medesima sarà – ovviamente – successiva alla trascrizione della dichiarazione di fallimento.

Tale effetto di diritto è peraltro confermato dalla lettura dell'art. 2652 n. 2 c.c., in cobinato con l'art. 45 l.f. (che per pacifica giurisprudenza deve coordinarsi con la norma di cui all'art. 2915, co. 2, c.c., espressiva del

medesimo principio) a tenore dei quali le trascrizioni precedenti la dichiarazione di fallimento sono senz'altro opponibili ai creditori e quindi alla Curatela.

Proprio l'opponibilità alla massa dei creditori concorsuali della sentenza conclusiva del presente giudizio impedisce al Curatore di apprendere il bene oggetto del preliminare e di esercitare la facoltà di scioglimento dal contratto medesimo.

Si conferma la fondatezza di tali assunti, proprio alla luce della giurisprudenza di cui anche controparte prende atto: *“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.”* (Cass. S.U., 07.07.2004, n. 12505).

Ed ancora, a rafforzare il concetto, nella parte motivazionale le Sezioni Unite hanno ulteriormente specificato che: *“gli effetti derivanti dalla sentenza di accoglimento della domanda trascritta, pronunciata ai sensi dell'art. 2932 c.c., retroagiscono alla data di trascrizione della domanda: se, quindi, la trascrizione è stata eseguita prima della dichiarazione di fallimento deve ritenersi che il trasferimento della proprietà del bene promesso in vendita sia avvenuto prima di tale momento, integrando gli estremi della situazione considerata dallo stesso art. 72, 4° comma, come ostativa all'esercizio della facoltà di recesso da parte del curatore”* (ancora Cass., S.U., 12505/2004).

Peraltro, la superiore pronuncia (con cui la più autorevole dottrina concorda pienamente, si veda per tutti in *Diritto Fallimentare*, 1/2005, parte II, pagg. 1

e segg.) è espressiva di una più generale mutata sensibilità, sia della giurisprudenza che dello stesso legislatore, che ormai hanno ravvisato l'indispensabilità di approntare più significative cautele in favore dei promissari e degli acquirenti di immobili caduti in procedure fallimentari delle società costruttrici. In questo contesto si inseriscono – oltre alla citata sentenza – anche la sentenza della Suprema Corte n. 17180/2003, ma soprattutto la legge di conversione del decreto n. 35/2005 sulla competitività ed i decreti delegati attuativi della legge 210/2004, in corso di emanazione proprio in questi giorni, che ridimensionano significativamente proprio i poteri di scioglimento del curatore fallimentare ai sensi dell'art. 72 l.f., nonché i presupposti per la proposizione delle revocatorie fallimentari di cui all'art. 67 l.f.

Si chiede quindi che di questa mutata sensibilità, con l'autorevolissimo conforto della sentenza citata, il Giudicante tenga conto ai fini del decidere.

* * *

Senza recesso da quanto sin qui detto, si insiste comunque nel riferire che l'impossibilità, per il Curatore, di sciogliersi dal contratto preliminare discende anche dalle specifiche caratteristiche dell'immobile che, come accertato, è parte di un più ampio intervento di edilizia economica e popolare.

Riportando quanto espresso in comparsa di costituzione, si ribadisce che la stessa società Biemme, come sempre in casi analoghi, non era nemmeno proprietaria del bene, bensì solo concessionaria del diritto di superficie, in forza di atto di concessione e di convenzione stipulata con il Comune di Grosseto, in atti (**doc.129**). Il preliminare sottoscritto dal sig. Falzea, infatti, non aveva ad oggetto il trasferimento della proprietà "piena", bensì della proprietà superficiaria.

Orbene, in simili situazioni l'intervenuta Curatela fallimentare, che sostituisce la società fallita nei rapporti in corso, non può liberamente

sciogliersi dal contratto preliminare, esercitando le facoltà concesse in via ordinaria dall'art. 72 l.f. Ciò perché, con l'acquisizione del bene alla massa attiva del fallimento e con l'esercizio del potere di scioglimento dal contratto preliminare, la Curatela dovrebbe necessariamente procedere alla vendita dell'immobile nelle forme imposte dalla procedura di cui all'art. 108 l.f., quindi con vendita all'incanto e con aggiudicazione al migliore offerente, senza potere verificare se questi possiede i requisiti per essere aggiudicatario di un appartamento di edilizia economica e popolare; ed inoltre dovrebbe vendere ad un prezzo differente rispetto a quello imposto sulla base della Convenzione sottoscritta dal Comune e dalla società costruttrice.

Il contrasto tra le norme vigenti in materia di assegnazione di alloggi di edilizia popolare e le norme che disciplinano la vendita in sede fallimentare è stridente. Se il Curatore vendesse, non realizzerebbe le finalità pubbliche sottese all'intervento edilizio.

Tale materia è stata più volte oggetto di pronunce giudiziali, che hanno sempre sottolineato l'illegittimità dell'iniziativa della Curatela fallimentare volta all'acquisizione del bene ed alla sua vendita. Su identica questione il T.A.R. Friuli Venezia Giulia (sent. n. 283 del 11.04.1996) ha infatti precisato che: *“il fallimento non può pretendere di surrogarsi all'impresa fallita, concessionaria di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie, in tale sua qualità, acquisendo alla massa fallimentare gli alloggi da questa realizzati e rimasti invenduti, poiché scopo di detto intervento è di vendere detti immobili soltanto a chi possiede i requisiti per diventare assegnatario di edilizia residenziale pubblica ad un prezzo prefissato in convenzione, mentre, in base all'art. 108 r.d. 16 marzo 1942 n. 267, gli organi fallimentari possono venderli soltanto all'incanto, a cui sono ammessi tutti, e non solo i soggetti predetti, e senza limitazione di prezzo, ovvero mediante vendita diretta, soltanto se più conveniente e comunque dietro corrispettivo non inferiore al loro valore effettivo, e quindi con*

l'impossibilità di osservare il prezzo massimo prescritto".

Anche sotto tale profilo, pertanto, la Curatela fallimentare non può procedere all'apprensione del bene alla massa attiva ed allo scioglimento del contratto preliminare.

* * *

2. Sulla certezza e definitività del prezzo indicato nel preliminare di vendita.

Tanto espresso sulla piena accoglibilità dell'incontestata domanda principale, proposta dall'attore ai sensi dell'art. 2932 c.c., appare doveroso soffermarsi – per l'importanza che la questione riveste – sul prezzo della promessa vendita.

Vi è un punto assolutamente decisivo che, forse, in questo processo non è emerso con sufficiente chiarezza. 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, *"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 (doc.130). Il Comune di Grosseto nulla ha mai eccepito sulla determinazione del suddetto prezzo, malgrado l'art. 9 ed il successivo art. 12 lett. B) della Convenzione prevedevano gravissime sanzioni in caso di difformità dello stesso dai parametri indicati.

Orbene, non vi è dubbio che il prezzo così fissato costituisce un elemento del contratto preliminare lasciato alla determinazione dell'Ente di Pubblica Amministrazione competente (Comune di Grosseto) sulla base di parametri pubblicitici definitivi e noti (superficie complessiva e prezzo medio base) esattamente indicati in Convenzione, dai quali in nessun caso le parti potevano discostarsi. Ed 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.

Nel corso del processo, invece, si è aperta in fase istruttoria una contestazione tra le parti particolarmente aspra sulla esatta determinazione del prezzo, come se esso potesse essere concordato o riveduto autonomamente dai contraenti privati.

Ciò ha comportato una selva di richieste istruttorie volte ad 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 di farlo). Le risultanze istruttorie sono state vaghe e contraddittorie: i C.T.U. Ceciarini, Candini e Sarti hanno infine proposto, nella loro relazione conclusiva, diverse ipotesi alternative di prezzo, tutte differenti tra loro e sempre difformi dal prezzo indicato in preliminare, concordando solo (e paradossalmente) su due punti: la superficie complessiva indicata dalla società costruttrice era superiore a quella reale ed il prezzo preteso da Biemme (superiore a quello indicato in preliminare) era comunque eccessivo in relazione alla superficie effettiva.

Per parte propria, anche la Procura della Repubblica aveva nominato un proprio consulente, l'arch. Tesei, che era arrivato a sua volta a conclusioni

ben diverse da quelle dei C.T.U., depositando una consulenza tecnica dai contenuti chiarissimi, prodotta agli atti di questo processo (**doc.111**). Anche i C.T.P. nominati dal sig. Falzea, peraltro, giungevano a conclusioni diverse da quelle dei C.T.U., arrivando a dimostrare la complessiva infondatezza e contraddittorietà delle valutazioni di questi ultimi.

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 dal Comune di Grosseto e solo da questo contestabili; 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.

A questo proposito, si ritiene che sfugga anche a questo Giudice la possibilità di giungere a diverse determinazioni su tale punto, perché ciò metterebbe in contrasto tale pronuncia con atti lasciati alla unica determinazione della Pubblica Amministrazione. Si ritiene, in sostanza, che questo Giudice sia carente di potere nel merito, salva la valutazione in fatto di eventuali atti di contestazione provenienti nel merito dal Comune, che però sono pacificamente inesistenti.

Tanto detto, si rileva altresì che qualsiasi possibile contestazione sul prezzo appare anche superata dal fatto che l'intervenuta Curatela fallimentare non ha riproposto le questioni sollevate dalla fallita sul punto, che pertanto devono intendersi abbandonate e non più proponibili. La questione del prezzo, ad oggi, non è più oggetto di contraddittorio e quanto indicato in preliminare deve essere considerato incontestato; si chiede che di tale circostanza dal Giudice venga dato atto: per ciò solo, secondo le regole del processo il prezzo indicato in preliminare non deve e non può essere mutato.

A questo proposito, anzi, si sottolinea che l'inciso espresso in ipotesi da controparte in sede di precisazione delle conclusioni ("*...comunque determinandosi il prezzo della compravendita anche ai fini dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali da assolversi nei confronti della comparente*") è un'evidente fattispecie di *mutatio libelli*, rispetto alla quale questa difesa ha già dichiarato di non accettare il contraddittorio e quindi chiede che il Giudicante renda sul punto la relativa declaratoria di inammissibilità ed inaccogliabilità.

* * *

Tanto espresso sulla definitività e sull'immodificabilità del prezzo indicato in preliminare, non resta che sottolineare come il sig. Falzea tale somma abbia già versato integralmente. Questa circostanza, su cui la Curatela correttamente non ha sollevato alcuna obiezione nel corso del processo, era stata peraltro riconosciuta in corso di causa dalla stessa Biemme Costruzioni, prima che fallisse, e comunque risulta documentalmente provata.

Infatti, il pagamento del prezzo è stato effettuato con acconti versati durante il corso dei lavori. Ciò è verificabile dalla ricevuta (postuma datata 25/10/1991) da tutte le fatture riguardanti il pagamento di acconti in conto del prezzo, emesse dalla Biemme Costruzioni e rilasciate al Falzea sempre durante il corso dei lavori. Inoltre ciò è confermato dalla stessa Biemme nell'estratto conto da questa redatto e consegnato al Falzea il 20/07/95.

E' quindi pacifico ed incontroverso tra le parti che l'offerta *banco judicis* presentata dal sig. Falzea costituisca il saldo del prezzo convenuto e definitivo (doc.28).

* * *

3. Sulla richiesta di condanna all'estinzione dell'ipoteca gravante sull'immobile.

Le superiori circostanze legittimano il sig. Falzea ad essere riconosciuto proprietario dell'immobile per cui è causa, libero da pesi e vincoli, così come doveva essergli venduto da Biemme.

Si insiste pertanto nella richiesta di condanna di controparte all'estinzione dell'ipoteca tuttora gravante sull'immobile, iscritta a garanzia del mutuo agevolato concesso dalla B.N.L. a Biemme per la realizzazione dell'intervento edificatorio (**doc.131**).

Si rileva per completezza che tale mutuo fu concesso in forma agevolata alla società proprio in virtù del fatto che il Falzea possedeva i presupposti soggettivi per accedervi; il promissario, però, non poté procedere all'accollo del mutuo (che ben gli sarebbe convenuto, attese le agevolazioni in esso previste) proprio a causa del comportamento ostruzionistico, anche in giudizio reiterato, della medesima Biemme.

Sarebbe sommamente ingiusto che, da un lato, al Falzea non è stato consentito di godere dei legittimi vantaggi del mutuo agevolato e, dall'altro, sullo stesso continuassero a permanere gli effetti gravemente pregiudizievoli dell'ipoteca iscritta, senza nemmeno una declaratoria di condanna della convenuta – quantomeno – estinguere la garanzia suddetta.

* * *

4. Sul risarcimento dei danni.

Si insiste infine per una declaratoria che, accertati gli evidentissimi danni subiti dal Falzea nell'intera vicenda, condanni controparte al loro integrale risarcimento, nella misura ritenuta di giustizia e con valutazione equitativa.

Basti considerare che il Falzea, a ben quattordici anni dal preliminare, unicamente a causa dell'illegittimo ed abusivo contegno di controparte, non è riuscito ad ottenere la proprietà di un immobile che ha già interamente pagato, restando costretto in una condizione di indefinitezza ed incertezza

dei diritti – pur legittimamente acquisiti ed ormai incontrovertiti – che anche da punto di vista umano è ben comprensibile.

Si chiede quindi che il Giudice adito faccia giustizia anche di tale aspetto della vicenda, condannando controparte come da domanda.

* * *

Per quanto sin qui ritenuto ed espresso, e per quant'altro deriva dal fatto e dalla legge, il sig. Bruno Falzea, come sopra rappresentato e difeso, confermando di non accettare il contraddittorio su eventuali domande nuove, chiede all'On.le Tribunale adito di accogliere le conclusioni tutte rassegnate. Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa. Salvis juribus.

Grosseto, lì 13.05.2005

avv. Marco Carollo

