

Avv. Caterina Argese
Piazza Roma n. 11
74015 Martina Franca (TA)
Tel. 080.4805459 – Fax 080.4801577
PEC: argese.caterina@oravta.legalmail.it

Corte d'Appello di Firenze – I Sezione

Memorie conclusionali

Proc. n. 2690/2016 R.G. – Udienza 02.03.2018

p e r

il Sig. Bruno Falzea, con l'Avv. Caterina Argese

c o n t r o

Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c., con l'Avv. Claudio Marconi

Preliminarmente ci si riporta alla comparsa di costituzione di nuovo difensore ed alla contestuale richiesta di differimento dell'udienza di discussione e decisione del prossimo 02.03.2018, essendo l'arco temporale intercorso fra la nomina del sottoscritto difensore ed il termine di deposito della presente memoria conclusionale irrisorio, per la quantità e importanza dei documenti allegati ai fascicoli delle parti presenti in giudizio.

Ad ogni buon conto, pur insistendo nella predetta richiesta, onde evitare di far incorrere il Sig. Falzea in una decadenza, si deposita la presente memoria conclusionale, con riserva di ulteriormente e più approfonditamente dedurre in un congruo termine assegnando.

Si dà per noto e qui riportato e trascritto il contenuto dell'atto di citazione in riassunzione e di tutti gli altri atti e scritti difensivi nell'interesse del Sig. Bruno Falzea, cui integralmente ci si riporta.

Preliminarmente è necessario riassumere gli ultimi fatti processuali.

Con sentenza n. 8800 del 2016 la Suprema Corte di Cassazione accoglieva il secondo e terzo motivo del ricorso proposto da Bruno Falzea avverso la sentenza n. 1358/2009 pronunciata dalla Corte d'Appello di Firenze, dichiarando assorbiti i rimanenti motivi, cassava la predetta sentenza e rinviava anche per le spese alla Corte d'Appello di Firenze in diversa composizione.

La Corte di Cassazione riteneva che *“secondo la più autorevole giurisprudenza di questa corte, anche precedente alla riforma del 2006, **quando il promissario acquirente abbia proposto e trascritto prima del fallimento la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita**, il sopravvenuto fallimento del promittente venditore non priva il curatore della facoltà di scelta riconosciutagli dall'art. 72 legge fall., ma **l'eventuale scelta compiuta in tal senso non è opponibile al promissario acquirente che ottenga la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., perché gli effetti di tale sentenza retroagiscono al momento della trascrizione della domanda** (Cass., Sez. un., 7 luglio 2004 n. 12505, m. 574280). Come è stato ben chiarito *“la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. fissa l'an dell'effetto traslativo, **la trascrizione della domanda giudiziale fissa il quando di tale effetto**”* (Cass., Sez. Un., 16 settembre 2015, n. 18131, m. 636343, Cass., Sez. I, 22 dicembre 2015, n. 25799, m. 637871). Ne consegue che erroneamente i giudici del merito hanno respinto la domanda di Bruno Falzea in conseguenza del mero esercizio da parte del curatore della facoltà di sciogliersi dal contratto preliminare. La sentenza*

impugnata va pertanto cassata con rinvio alla Corte d'appello di Firenze in diversa composizione, perché si pronunci sulla domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare stipulato da Bruno Falzea con la Biemme Costruzioni s.n.c.”.

In data 08.11.2016, l'odierno appellante in riassunzione notificava atto di citazione in riassunzione al Fallimento Biemme Costruzioni, in persona del curatore Daniele Moretti, al fine di chiedere: “A) *dichiarare e/o confermare il trasferimento ex art. 2932 c.c. in favore del sig. Bruno Falzea della proprietà in diritto di superficie per la durata di 99 anni sull'immobile sito in Grosseto, Loc. Fosso dei Molini, Via Mozart 23, sc. D int. 1, con box autorimessa al piano terra distinto col n°16 con adiacente ripostiglio, beni meglio descritti in atti e identificati catastalmente al NCEU fg. 92, part. 617, sub. 18 e 37, con ogni conseguente provvedimento; B) stabilire il definitivo prezzo della compravendita in £ 122.000.000 (pari a € 63.007,74), oltre IVA, concedendo termine al Falzea per integrare il saldo prezzo, come da sua offerta in corso di giudizio, con l'importo di £ 7.815.820 (pari a € 4.036,53), di cui £ 5.000.000 per saldo prezzo e £ 2.815.820 per IVA e costi accessori vari. C) Condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al risarcimento dei danni descritti nel corso del giudizio, nella misura di € 25.000,00, o di quella maggiore o minore di giustizia, con valutazione equitativa, dichiarando la compensazione parziale tra tali importi e quanto dovuto dal Falzea sub B) e determinando la differenza a carico del Fallimento stesso. D) Condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al pagamento delle spese di lite e di CTU di tutti i gradi di giudizio, ivi compreso il presente giudizio di rinvio”.*

In data 13.02.2017 si costituiva la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani chiedendo: “1) in ipotesi: accertata e dichiarata la non rituale produzione dei documenti acquisiti agli atti successivamente alla rimessione in istruttoria disposta dal giudice a quo con provvedimento del 10.01.2005, disporre lo stralcio dei documenti per tal modo acquisiti e conseguentemente riformare la sentenza nella parte in cui, ritenendo provata l’anteriorità della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, respinge l’eccezione di cui all’art. 72 L.F. proposta dalla curatela; in ipotesi subordinata, emendare il vizio di motivazione da cui comunque risulta sul punto affetta la sentenza impugnata, non potendosi far discendere effetti di sorta ai fini del decidere da documenti intempestivamente prodotti dall’attore; 2) in via gradata respingere la domanda ex art. 2932 c.c. proposta dal sig. Falzea Bruno per essere la stessa infondata e non provata, presupponendo l’accoglimento della medesima l’avvenuto e tempestivo adempimento delle obbligazioni gravanti sull’attore in forza del preliminare di compravendita concluso tra le parti, non avendo invece il medesimo ottemperato all’obbligo di corrispondere il prezzo totale di compravendita al momento della sua immissione nel possesso dell’immobile; 3) in denegata ipotesi determinare in Euro 77.373,91, compresa IVA nella misura del 4%, il prezzo di acquisto della compravendita intercorsa tra le parti, condannando l’attore alla corresponsione della parte di prezzo residua, al netto degli acconti risultati in causa come corrisposti, nonché al pagamento di tutte le somme contrattualmente dovute, interessi su ritardati pagamenti compresi, da determinarsi eventualmente anche previo completamento della CTU contabile; oltre agli interessi, sino al saldo, nella misura pattuita dal termine dei lavori, o in ipotesi subordinata dalla immissione

nel possesso o in ipotesi denegata dalla domanda. Vinte le spese di tutti i gradi di giudizio, con compensazione di quelle del giudizio di cassazione”.

Con la presente memoria conclusionale, il sig. Bruno Falzea, a mezzo del sottoscritto suo difensore, deduce quanto segue.

⇒ **Quanto alla inopponibilità della scelta ex art. 72 l.fall. da parte del curatore al promissario acquirente.**

Controparte sostiene che la pronuncia della Corte di Cassazione non influenzi in alcun modo le conclusioni riportate nell’atto di appello con il quale la Curatela impugnava la sentenza di primo grado del Tribunale di Grosseto.

In particolare, la difesa della Curatela afferma che *“la Cassazione della sentenza di appello riguarda esclusivamente l’affermazione in questo processo del principio di diritto secondo il quale il curatore non può avvalersi della facoltà di cui all’art. 72 L.F. in quanto “gli effetti della sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. retroagiscono al momento della trascrizione della domanda” (cfr. pag. 9 comparsa di costituzione nel presente giudizio).*

Tale assunto non è, tuttavia, condivisibile.

La Suprema Corte di Cassazione, ovviamente, non esprime “generici” principi di diritto, ma valuta e decide sulla controversia sottoposta alla sua attenzione, verificando la corretta, o meno, applicazione del diritto da parte del Giudice che ha emesso la sentenza impugnata.

Non può, pertanto, sostenersi che la Cassazione si sia limitata ad esprimere un mero “principio di diritto”, demandando alla Corte d’Appello la sua applicazione al caso concreto.

Del resto, con la Sentenza n. 8800/16 la Suprema Corte, espressamente, statuisce che: *“la sentenza impugnata va pertanto cassata con rinvio alla Corte d’appello di Firenze, in diversa composizione, perché si pronunci sulla domanda di esecuzione specifica dell’obbligo di concludere il contratto preliminare stipulato da Bruno Falzea con la Biemme Costruzioni s.n.c.”*.

La Corte territoriale, in sede di riassunzione, ha, quindi, il limitato compito di pronunciarsi sulla domanda di esecuzione specifica.

Non può, quindi, ritenersi ammissibile una nuova valutazione dell’esercizio della facoltà da parte della Curatela di sciogliersi, ex art. 72 L.F., dal contratto preliminare stipulato tra le parti.

La Cassazione ha, infatti, già affermato che la Curatela non può più sciogliersi dal contratto preliminare, ove vi sia una sentenza ex art. 2932 c.c., e che, nell’ipotesi di trascrizione della domanda giudiziale, è da tale momento che bisogna far decorrere gli effetti della sentenza.

La controparte, consapevole della debolezza delle proprie difese, continua a riproporre la questione della possibilità per la Curatela di sciogliersi dal preliminare di compravendita, sostenendo che non vi sia prova (o che sia stata illegittimamente acquisita) dell’avvenuta trascrizione della domanda giudiziale ante dichiarazione di fallimento.

Preme rilevare l'assoluta infondatezza in fatto e diritto della difesa della Curatela, che si riporta sul punto alle argomentazioni di cui alle pagg. 8/11 dell'atto di appello.

Questa difesa, nel richiamare le argomentazioni di cui alla comparsa di costituzione in appello, da intendersi qui integralmente trascritte, intende precisare quanto segue.

⇒ **Quanto alla contestata (presunta) irrituale rimessione in istruttoria disposta dal giudice di prime cure.**

Quanto al punto 1) della comparsa di costituzione di controparte occorre rilevare quanto segue.

Controparte lamenta dal precedente giudizio di appello che il giudice di primo grado avrebbe irrispettamente riaperto la fase istruttoria, disponendo il riordino del fascicolo di parte e consentendo il deposito dell'ulteriore documentazione ritenuta opportuna.

In realtà con provvedimento del 10.01.2005, il GOA Gualtiero Gualtieri rimetteva la causa sul ruolo, invitando il sig. Bruno Falzea a ritirare il proprio fascicolo di parte ed a depositarlo nuovamente, dopo averlo dotato di un unico indice di tutti i documenti prodotti e di quelli ulteriori che avrebbe ritenuto allegare poiché necessari ai fini della decisione.

La nota di trascrizione della domanda giudiziale, che a detta dell'appellante non sarebbe stata prima prodotta, veniva indicata nell'indice atti con il n. 1, senza aver provveduto ad alcuna integrazione di documentazione (benchè autorizzato dal Giudice in tal senso).

Controparte sostiene artatamente che la prova della trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c. fosse mancata o meglio fosse stata irritualmente acquisita avendo il Falzea beneficiato per la produzione di tale documentazione di una rimessione in istruttoria disposta dal G.O.A. del Tribunale di Grosseto.

In primis, non vi è mai stata alcuna “irrituale” rimessione della causa in istruttoria da parte del Giudice di prime cure, il quale stante le condizioni del fascicolo (dopo oltre 11 anni di causa e dopo molteplici trasferimenti da una cancelleria di un giudice all'altra per le sostituzioni dei ben tre magistrati investiti della causa - dott. Carlo Deodato, successivamente assegnazione alla sezione stralcio con congelamento della causa per circa un anno e assegnazione della causa al presidente della sezione stralcio dott. Cesare Paolo Ottati, infine assegnazione della causa al G.O.A. avv. Gualtiero Gualtieri- , inoltri i fascicoli vennero ritirati da quattro CTU tecnici e due CTU contabili) ha semplicemente richiesto la ricostruzione dello stesso in modo da poterlo consultare più facilmente, senza peraltro, preventivamente verificare la presenza o meno del documento. Invero, il fascicolo si presentava in condizioni assai precarie considerando anche che la produzione documentale era stata nel corso degli anni davvero imponente.

Risultava essere, pertanto, più che giustificata l'esigenza del G.O.A., ai fini del decidere, di consultare un fascicolo nuovamente ordinato, più che comprensibile, inoltre, che prima di tale collazione il giudice non abbia analizzato il fascicolo foglio per foglio, ma abbia preferito rimettere la causa sul ruolo, senza verificare preventivamente e con certezza se la nota di trascrizione era stata inserita o meno nel fascicolo di parte (“... *l'esame di tale fascicolo appare estremamente difficoltoso per l'imponente produzione effettuata dalla parte, in corso di causa,*

per cui non è impossibile che la nota di trascrizione risulti nascosta da altre produzioni” cfr. ordinanza del 10.01.2005).

La nota di trascrizione venne indicata al n. 1 del nuovo indice del fascicolo di parte del Sig. Bruno Falzea solo per comodità di consultazione dell'allora Giudicante, attese le precise necessità dallo stesso indicate nella propria ordinanza del 10.01.2005 (*“.....con preghiera d'evidenziare, all'esito di tale collazione, la copia della nota di trascrizione di cui si parla in atti”*).

Si sottolinea come la trascrizione della domanda giudiziale sia stata realmente effettuata subito dopo la proposizione dell'atto introduttivo del giudizio dal Sig. Falzea, a mezzo del suo allora difensore (precisamente in data 09.06.1994 R.G. n. 7184, R.P. n. 4520), fatto pacifico e non controverso tra le parti.

La stessa Biemme, nella propria memoria difensiva depositata l'11.07.95 in sede di procedura di ricorso per sequestro conservativo in corso di causa promossa dall'allora difensore del sig. Falzea nel corso del giudizio di prime cure, risalente appunto al 1995, ha testualmente affermato: *“del resto il Falzea è iper garantito avendo regolarmente trascritto la propria domanda giudiziale in data 09.06.1994 al n. 7184 R.G. come risulta dall'ispezione ipotecaria qui allegata”* (cfr. memoria difensiva avv. Serano Guidoni – a cui è allegata copia dell'ispezione ipotecaria contenente la trascrizione della domanda – all 2 del fascicolo del ricorso per sequestro conservativo agli atti di causa).

Dalla semplice lettura degli atti di causa, si evince che la prova dell'avvenuta trascrizione è stata offerta dalla stessa difesa della stessa Biemme Costruzioni s.n.c..(sic!).

La circostanza che la domanda introduttiva fosse stata trascritta era certa, pertanto, sin dall'inizio del procedimento, era conosciuta da entrambe le parti ed era ritualmente entrata nel patrimonio conoscitivo del Giudice di prime cure, anche a prescindere dalla produzione della relativa nota, attraverso l'ulteriore prova documentale dell'ispezione ipotecaria, prodotta proprio da controparte.

L'eccezione avversaria si palesa, quindi, non solo infondata, ma del tutto pretestuosa e non improntata alla buona fede processuale.

È stata la stessa parte processuale, che ancora una volta contesta l'avvenuta tempestiva trascrizione della domanda, ad aver ammesso l'esistenza e tempestività della stessa, depositandone addirittura la prova.

Da censurare è, pertanto, la condotta processuale della Curatela, peraltro organo pubblico, laddove continua a contestare – con comportamento non conforme a buona fede processuale - un fatto dato per ammesso e dalla stessa parte documentato.

D'altronde, la stessa curatela fallimentare, costituendosi in giudizio ed assumendo la medesima veste procedurale della società fallita, non si è mai discostata dagli assunti della ditta costruttrice e non ha mai contestato l'esistenza della trascrizione, di cui è sempre stata ovviamente ben consapevole, essendo essa risultante non solo dai Pubblici Registri ma dagli stessi atti processuali.

Non vi è mai stato dubbio, quindi, nel corso del processo, che fossero state espletate quelle formalità idonee a determinare l'effetto "prenotativo" della sentenza di primo grado, che è previsto all'art. 2652 n. 2 c.c. come riconnesso ipso iure alla trascrizione, non alla produzione della relativa nota.

La contestazione operata dalla curatela, infatti, non attiene all'esistenza della trascrizione ma alla ritualità della produzione della relativa nota in giudizio.

Orbene, fermo quanto dedotto sull'infondatezza di tale eccezione in fatto, deve dirsi che essa appare anche pretestuosa oltre che temeraria. Considerato che la controversia verte sul diritto di un cittadino a vedersi riconosciuta la proprietà della propria unica casa, per la quale ha versato prima del processo la somma indicata in preliminare (salvo il minimo conguaglio offerto comunque banco iudicis da ormai numerosissimi anni); considerato che per ottenere la sentenza di primo grado il cittadino Bruno Falzea ha dovuto attendere più di undici anni; considerata la specificità e delicatezza della questione, che ben avrebbe dovuto essere valutata da un organo pubblico (quale è la curatela fallimentare), la stessa avrebbe potuto – e per la verità dovuto – se non riconoscere il diritto del Falzea quantomeno operare contestazioni di diverso profilo. Ma tant'è.

Fermo restando quanto dedotto in fatto, atteso il tenore dell'eccezione avversaria, sul punto diventa necessario sottolineare anche alcune considerazioni in diritto.

Spirati i termini di cui all'art. 184 c.p.c. vecchio testo, alla parte processuale è ovviamente preclusa la proponibilità di ulteriori mezzi di prova. Ciò è vero per quanto riguarda l'attività istruttoria ad impulso di parte. In ogni caso, l'art. 184 III° comma c.p.c., nel testo vigente all'epoca, prevedeva la possibilità per il Giudice di disporre ex officio mezzi di prova non richiesti dalle parti, che venisse riaperta l'istruttoria dopo la rimessione della causa in decisione (art. 279 n. 4 c.p.c) o che addirittura venissero ammesse per la prima volta prove originariamente dedotte, ove ritenuto necessario ai fini della decisione.

Pertanto, del tutto legittimamente il Giudice istruttore in primo grado avrebbe potuto ammettere la produzione del documento anche qualora fossero maturate le preclusioni istruttorie.

Infine, preme evidenziare, che nel costituirsi in giudizio in sede di appello, la difesa del Falzea provvedeva a depositare, nuovamente, la nota originale di trascrizione (doc. A).

Tale allegazione era certamente ammissibile, stante il disposto di cui all'art. 345 III° comma c.c., all'epoca vigente.

⇒ **Quanto alla presunta infondatezza della domanda principale**

Controparte contesta, nel merito l'infondatezza della domanda principale, avente ad oggetto la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare insistendo ancora una volta nella richiesta del rigetto della domanda ex art. 2932 c.c. proposta dal Falzea in quanto secondo controparte vi sarebbe da parte dell'odierno appellante in riassunzione un inadempimento alle obbligazioni contrattuali previste dal preliminare di compravendita concluso tra le parti, in particolare non avendo (ma così non è) versato integralmente il prezzo pattuito per la compravendita.

In primis, deve ribadirsi quanto già dedotto dalla difesa del Sig. Falzea in più occasioni nel corso dei vari gradi di giudizio.

Le conclusioni presentate dalla curatela durante il primo grado di giudizio si erano limitate alla richiesta di declaratoria di scioglimento del contratto preliminare ex art. 72 l. fall (memoria di costituzione della Curatela fallimentare depositata in cancelleria in data 28.10.2003 nell'ambito del procedimento di

prime cure). Nessun richiamo ai precedenti atti e scritti difensivi della società oramai fallita era contenuto in tale memoria.

Pertanto, ogni diversa domanda precedentemente proposta dalla società fallita, da quel momento, doveva e deve considerarsi abbandonata.

Ogni domanda della curatela, introdotta successivamente alle conclusioni dalla stessa formulate all'atto della propria costituzione, comporterebbe una evidente mutatio libelli e deve ritenersi inammissibile ed inaccoglibile.

Invero, la curatela non riteneva nemmeno nella comparsa conclusionale depositata nell'ambito del procedimento di prime cure di riportarsi agli scritti della Biemme depositati precedentemente alla data di fallimento. Tanto veniva rilevato anche nella sentenza pronunciata dal Tribunale di Grosseto in primo grado, testualmente *“le domande riconvenzionali presentate dalla società resistente, quand'era ancora in bonis, e che, ovviamente il Fallimento avrebbe avuto titolo per continuare devono ritenersi abbandonate avendo la Curatela concluso chiedendo che ‘il Tribunale...preso atto della volontà della Curatela di esercitare il potere di cui all'art. 72, IV comma L.F., accertare e dichiarare l'avvenuto scioglimento del contratto per cui è causa’ (conclusioni contenute a pag. 3 della Comparsa di Costituzione del Fallimento confermate, a verbale, nell'udienza del 31/05/2004 e, poi, ancora, nella sostanza reiterate) senza chiedere neanche in via subordinata, l'accoglimento di tali domande, a suo tempo presentate...”*.

Atteso che il giudice di prime cure riteneva di non accogliere la richiesta della Curatela ex art. 72 L.F., solo con atto di citazione in appello notificato, in data 19.10.2006, dalla Curatela fallimentare all'allora difensore del Falzea, la

predetta curatela chiedeva di *“respingere la domanda ex art. 2932 c.c. proposta dal sig. Falzea Bruno per essere la stessa infondata e non provata, presupponendo l'accoglimento della medesima l'avvenuto e tempestivo adempimento delle obbligazioni gravanti sull'attore in forza del preliminare di compravendita concluso tra le parti, non avendo invece il medesimo ottemperato all'obbligo di corrispondere il prezzo totale di compravendita al momento della sua immissione nel possesso dell'immobile; 3) in denegata ipotesi determinare in Euro 77.373,91, compresa IVA nella misura del 4%, il prezzo di acquisto della compravendita intercorsa tra le parti, condannando l'attore alla corresponsione della parte di prezzo residua, al netto degli acconti risultati in causa come corrisposti, nonché al pagamento di tutte le somme contrattualmente dovute, interessi su ritardati pagamenti compresi, da determinarsi eventualmente anche previo completamento della CTU contabile; oltre agli interessi, sino al saldo, nella misura pattuita dal termine dei lavori, o in ipotesi subordinata dalla immissione nel possesso o in ipotesi denegata dalla domanda. Vinte le spese di entrambi i gradi di giudizio”*.

Il Falzea tramite il suo difensore, costituendosi in appello, dichiarò di non accettare il contraddittorio su domande nuove, tale rifiuto deve essere qui reiterato.

Già solo per tali considerazioni, la reiezione delle domande dell'odierno appellante in riassunzione sul presupposto del suo inadempimento dovrà essere disattesa da questa Corte, pena la violazione del principio della domanda e delle norme processuali che regolano l'individuazione del petitum e del divieto di introduzione di domande nuove in appello.

In ogni caso, Per mero tuziorismo difensivo e senza accettare il contraddittorio sulle domande proposte dalla Curatela per la prima volta in sede di appello, si ritiene per dovere di completezza replicare alle deduzioni di controparte anche poiché per esprimersi su una domanda di esecuzione in forma specifica la Corte dovrà comunque verificare il rispetto dei presupposti di accoglibilità previsti per legge, e solo a questo fine si ribadisce anche in questa sede la piena corrispondenza del comportamento negoziale e processuale del sig. Falzea al disposto ex art. 2932, comma 2, c.c.

A fronte del prezzo pattuito di £. 122.000.000, il Falzea (prima dell'introduzione del giudizio di primo grado) aveva versato la complessiva somma di £. 120.880.000, somma maggiore rispetto a quella di £: 62.000.000 (oltre IVA) che avrebbe dovuto versare il Sig. Falzea fino alla stipula del definitivo.

In realtà che il prezzo pattuito fosse di £ 122.000.000 è dato leggere anche nella comparsa di risposta depositata dalla Biemme in data 22.07.1994 (pagina 5 righe 5 e 6).

A parere della controparte, il Falzea avrebbe invece dovuto corrispondere l'intero prezzo, utilizzando le proprie risorse economiche, e solo dopo (al momento della stipula del contratto definitivo) accollarsi la quota di mutuo agevolato assegnata dal Ministero, quota che a quel punto – pagato l'intero prezzo – non avrebbe avuto più ragion d'essere.

È evidente che la ricostruzione dei fatti operata da controparte si fonda su una lettura distorta dei fatti.

Necessita una ricostruzione compiuta dei fatti storici.

L'unico pagamento diretto che avrebbe dovuto corrispondere il Falzea, e che ha integralmente corrisposto, era la somma di £. 62.000.000 (oltre I.V.A.), mentre il residuo avrebbe dovuto essere oggetto di accollo del mutuo agevolato frazionato.

Contrariamente a quanto ritiene la difesa della Curatela, il pagamento delle rate del prezzo (da 5[^] parte, a 10[^] per la complessiva somma di £. 55.000.000) sarebbe dovuto avvenire, dopo la stipula del contratto di compravendita, tramite accollo della quota di mutuo erogato alla ditta costruttrice dal Ministero dei Lavori pubblici (cfr. art. 6 Preliminare Compravendita).

Tuttavia, nonostante le ripetute richieste del promissario acquirente (diffide del 28.1.1994 e 1.3.1994 docc. 7 e 8) il mutuo, regolarmente corrisposto alla ditta costruttrice (erogato durante il corso dei lavori dall'Istituto Mutuante – B.N.L.), non veniva frazionato.

La Biemme S.n.c., sostenendo falsamente di non aver ottenuto l'erogazione del mutuo, costrinse il Falzea a versare la somma (in quel momento non dovuta) di £. 38.000.000, oltre il 4% di I.V.A., inoltre aveva preteso, all'inizio dei lavori una somma in nero di £. 17.000.000.

Al contrario, la Biemme oltre a tale somma, pretendeva illegittimamente, il pagamento (anticipato) della quota di mutuo agevolato, indicata nel preliminare di compravendita in £. 55.000.000 (e in realtà ammontante a £. 60.000.000 come comunicato con raccomandata a. r. del 28.02.95 – cfr. doc. n. 10 fascicolo di prime cure di parte odierna appellante in riassunzione) oltre I.V.A. (£. 38.000.000 + £. 17.000.000).

Pertanto, nonostante il residuo del prezzo avrebbe dovuto essere versato dopo la stipula del contratto definitivo, il Falzea si vedeva costretto a versare la somma complessiva di £ 120.880.000.

Tali versamenti risultano pacifici ed ammessi dalla stessa controparte, che così si esprimeva nel proprio atto di appello avverso la Sentenza del Tribunale di Grosseto: “*Si consideri che il Falzea [...] sino all’offerta banco iudicis di £. 7.815.820 (udienza del 16.1.96) risultava aver pagato soltanto £ 120.880.00 (Iva compresa)*” (cfr. atto di appello pag. 12).

Inoltre, all’udienza del 16.1.1996 l’esponente offriva, banco iudicis, con assegno della Banca Toscana n. 1033954815 di £. 7.815.820, il pagamento del residuo prezzo comprensivo degli oneri accessori.

Risulta evidente *ictu oculi* che nonostante il versamento dell’intero prezzo di compravendita, sino ad oggi la Biemme e la curatela fallimentare hanno negato il trasferimento della proprietà in favore del Falzea, che è stato costretto ad introdurre il presente giudizio.

Non si comprende, pertanto, come possa imputarsi al Falzea un generico e presunto inadempimento a fronte di un evidente e gravissimo inadempimento della società costruttrice che non ha consentito di stipulare il contratto definitivo di acquisto e che in corso di causa preteso un primo aumento del prezzo dell’alloggio da £. 122.000.000 a £. 147.835.950 con dei conteggi arbitrari e illegittimi depositati il 25.07.1995.

Giova sottolineare l’incongruenza della tesi avversaria, laddove, da un lato, eccepisce il mancato integrale pagamento del prezzo contrattualmente pattuito e, contestualmente, ne contesta la determinazione limitandosi a sostenere che

debba essere superiore a quanto pattuito (quale saldo prezzo avrebbe dovuto corrispondere il Falzea non è dato sapere).

Il Falzea non avendo potuto stipulare, per esclusiva colpa della Biemme, il contratto di compravendita nell'arco dei due anni dalla data di ultimazione lavori (15.12.1993), perdeva inoltre le agevolazioni sul mutuo.

Poiché la Biemme non intendeva restituire l'importo di £. 55.000.000 (oltre I.V.A.) ed avendo, come già detto, perso le agevolazioni sul mutuo, il Falzea si vedeva costretto a rifiutare l'accollo della quota di mutuo, non più agevolato, ed offriva il pagamento del residuo del prezzo di £. 5.000.000, oltre le spese per accatastamento (£. 850.000), allacciamento e.n.e.l. (£. 350.030), allacciamento gas (£. 276.720) e relativa I.V.A. (£. 1.339.070), con assegno "banco iudicis" di complessive £. 7.815.820 (in tale offerta sono riconosciute anche ulteriori voci di spesa, non facenti parte del prezzo).

Appare, quindi, evidente che l'unico e grave inadempimento è stato posto in essere dalla Biemme Costruzioni.

Tali circostanze sono ben conosciute dalla Curatela Fallimentare, che tuttavia, con condotta processuale non esente da censure, continua ad opporsi al trasferimento di proprietà dell'immobile in favore del Falzea.

Al momento dell'introduzione del giudizio ex art. 2932 c.c. la Biemme Costruzioni S.n.c. era, quindi, pacificamente inadempiente agli obblighi nascenti dal contratto preliminare di compravendita.

Il Falzea per introdurre la propria domanda non avrebbe, comunque, dovuto preventivamente saldare il prezzo, essendo sufficiente la manifestazione di volontà di adempiere alle proprie obbligazioni.

Sul punto, la recentissima Sentenza della Corte di Cassazione così si esprime:
“L'esperimento dell'azione diretta ad ottenere, giusta l'art. 2932 c.c., una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso non è condizionato ad una preventiva costituzione in mora dell'obbligato a concludere il contratto, dovendosi l'interesse alla sua proposizione stabilire solo in base ad una situazione obiettiva di inadempimento, né il suo accoglimento è subordinato alla presentazione di un'offerta formale della controprestazione, ex artt. 1208 e 1209 c.c., essendo idonea anche la sola manifestazione di volontà del promissario acquirente, contenuta nell'atto di citazione, di corrispondere il residuo prezzo”
(Cass. n. 9314/2017).

L'obiettiva situazione di inadempimento da parte della controparte è ulteriormente comprovata dal contegno processuale della stessa che, dopo oltre 25 anni dalla sottoscrizione del contratto preliminare, continua ad opporsi alla stipula del contratto definitivo.

Con particolare riferimento alla circostanza contestata da controparte che il saldo del prezzo non sia stato preventivamente corrisposto dal sig. Falzea, bensì dallo stesso offerto banco iudicis nel 1996, si sottolinea che, a tenore del secondo comma dell'art. 2932 c.c., la domanda può comunque essere accolta anche se l'attore non abbia ancora eseguito la propria prestazione, purchè ne faccia debita offerta.

E sul punto la giurisprudenza di legittimità ha precisato che *“l'offerta della prestazione dovuta, necessaria ai sensi dell'art. 2932, comma 2, per l'accoglimento della domanda in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, può essere costituita da una manifestazione della volontà di eseguire il pagamento, espressa in qualsiasi modo che escluda ogni perplessità sulla*

concreta intenzione di adempiere, senza che sia indispensabile l'uso dell'offerta reale o di quella per intimazione” (cfr. Cass. 10675/1995; Cass. 8532/1994; Cass. 9518/1987; Cass. 8232/1987).

⇒ **Quanto alla errata determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio e delle somme dovute dall'attore per l'esatto adempimento contrattuale.**

Anche con riferimento alla domanda di rideterminazione del prezzo di acquisto in Euro 77.373,91, compresa I.V.A. nella misura del 4%, condannando l'attore alla corresponsione della parte di prezzo residua, con domanda di eventuale rinnovazione della CTU, non si accetta il contraddittorio, trattandosi di nuove domande proposte in appello.

In ogni caso, sempre per mero tuziorismo difensivo e per fornire alla Corte un quadro completo della vicenda, si precisa quanto in appresso.

Un dato pacifico è che il prezzo della compravendita è quello fissato tra le parti nel preliminare pari ad € 122.000.000 (iva esclusa).

Ad ogni buon conto, preme sottolineare come il prezzo di £. 122.000.000, stabilito nell'atto preliminare di compravendita, sia avvalorato e corrisponda (sia pure con minime variazioni) a quanto attestato dal Quadro Tecnico Economico Finale (Q.T.E.) validato dal Ministero dei Lavori Pubblici in data 28.7.1994 (quindi successivo alla fine dei lavori e pertanto definitivo) e controfirmato dalla stessa Biemme Costruzioni S.n.c. e dal progettista Ing. Antonio Ludovico.

Anche il Comune di Grosseto, finalmente, dopo aver rilasciato innumerevoli attestazioni tra loro configgenti nel corso del giudizio di prime cure, con missiva del 28.2.2017 (depositata in atti) ha riconosciuto e confermato che il prezzo

MASSIMO di cessione dell'alloggio del Falzea è proprio quello determinato dal Q.T.E. finale attestato il 28.7.1994 per £. 124.693.510.

Contrariamente a quanto ritenuto dal Tribunale di Grosseto e dalla controparte, in materia di edilizia convenzionata, il Giudice civile non ha un generico “*compito di verificare il rispetto della Convenzione*” o quello di “*adeguare il prezzo in caso di violazione della Convenzione*” (cfr. pag. 15 Sentenza di primo grado).

Non si tratta, infatti, di un prezzo prefissato e imposto ex lege (nel senso che non vi può essere altro prezzo se non quello determinato dalla convenzione), quanto piuttosto di calmierazione dei prezzi.

La nullità della clausola di determinazione del prezzo, opera solo in caso di superamento del prezzo (non a caso definito “massimo”) di cessione indicato nella convenzione.

L'art. 18 comma V° D.P.R. n. 380/2001 (che riproduce la norma di cui all'art. 8 comma V° L. n. 10/1997, richiamata dall'art. 35 L. n. 865/1971) prevede espressamente che “*Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente*”.

Nessuna nullità della clausola contrattuale può essere, quindi, invocata qualora il prezzo fissato dalle parti sia eguale o inferiore a quello determinato dalla convenzione.

Parimenti, dal lato pubblicistico, nessuna sanzione per inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione può essere applicata al costruttore che applica prezzi inferiori al prezzo massimo di cessione (sul punto in modo

esauriente cfr. Consiglio di Stato n. 2257/2017 pagg. 51 e ss. *“In sostanza, per la cessione di alloggio a prezzo “maggiorato”, la normativa primaria prevede una pluralità di possibili conseguenze, e precisamente: - Nel rapporto tra venditore ed acquirente, la nullità del contratto di compravendita, relativamente alla pattuizione del prezzo per la parte eccedente (Cass. Sez. un. civ., 16 settembre 2015 n. 18135); - Nel rapporto tra pubblica amministrazione e soggetto realizzatore dell’edilizia convenzionata, sia la definizione, a titolo di sanzione, di casi che comportano la risoluzione dell’atto di cessione delle aree in proprietà (art. 35 co 14, lett. d), sia la definizione delle sanzioni a carico del concessionario per l’inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie (art. 35, co 8, l n. 875/1971)”*.

Solo nel caso in cui il prezzo pattuito sia superiore a quello determinato dalla convenzione, si attiva il meccanismo di inserzione automatica, ex art. 1339 c.c..

Non sussiste, pertanto, alcuna possibilità giuridica di “sostituire” il prezzo determinato tra le parti con uno maggiore, neppure sulla base della Convenzione.

Nessuna nullità può essere sollevata d’ufficio dal Giudice ipotizzando l’applicazione di un prezzo inferiore a quello determinato dalla Convenzione.

Secondo l’insegnamento della Suprema Corte *“In tema di edilizia agevolata, il sistema di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (cosiddetto prezzo prefissato) ha la finalità di facilitare l’acquisto della casa alle categorie più disagiate di cittadini e implica il divieto di pattuire prezzi superiori al limite massimo determinabile in base ai criteri legali, anche qualora l’eccedenza*

consegua all'accollo agli acquirenti degli oneri economici derivanti dal ricorso al mutuo ordinario in luogo del mutuo agevolato". (Cass. n. 10987/2013).

Proprio nello spirito di agevolare l'acquisto della prima casa, il limite della autonomia negoziale riguarda esclusivamente il limite massimo (prezzo massimo di cessione).

La Convenzione tra la Biemme ed il Comune di Grosseto prevede all'art. 12 lett. B n. 1 una penale solo *"in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore [e non anche inferiore ndr] a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente art. 9)".*

L'art. 9 della Convenzione prescrive che il Concessionario sottoponga a verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i *"prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari"*.

L'autonomia delle parti nella determinazione del prezzo non è, quindi, interamente soppressa, ma limitata nel limite superiore a tutela del soggetto contrattualmente debole, con la conseguenza che sono nulle solo le clausole che determinano un prezzo di cessione superiore a quello derivante dalla Convenzione.

A nulla, quindi, possono valere le diverse argomentazioni spese dai Consulenti della controparte e dai CC.TT.UU., anche in considerazione del fatto che nessuna modifica della Convenzione è stata mai adottata dal Comune.

Pare opportuno evidenziare che l'arch. Giancarlo Tesei, su incarico della Procura di Grosseto, nell'ambito del proc. pen. n. 1229/95, determinava il Prezzo Massimo di cessione dell'alloggio, in complessive £. 117.346.980 (cfr. doc. n. 111). Ciò, a riprova che il prezzo di cui al preliminare era sicuramente congruo.

Anche in forza delle clausole contrattuali nessuna modificazione del prezzo risulta ammissibile.

Con missiva datata 25.10.1991, allegata all'atto preliminare di compravendita, l'amministratore della Biemme Costruzioni S.n.c. dichiarava espressamente che *“il prezzo stabilito resterà inalterato e non subirà quindi variazione alcuna per effetto dell'aumento dei costi di costruzione intervenuti nel periodo compreso tra la sottoscrizione dell'atto in oggetto indicato e la consegna dell'immobile”*.

Tale pattuizione esclude a priori ogni e qualsiasi possibilità di revisione dei prezzi di cessione delle unità immobiliari, ancorché basata sulla Convenzione tra il Concessionario ed il Comune di Grosseto.

L'art. 10 della Convenzione prevedeva una mera facoltà di aggiornamento dei prezzi medi di cessione, “per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori fissato nella concessione edilizia [...] la revisione non si applica sulle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della presente convenzione” il tutto sulla base di un coefficiente relativo alla variazione dei costi di costruzione.

Nessuna revisione del prezzo è, quindi, opponibile al Falzea poiché mai sono ricorsi i presupposti di cui all'art. 10 e perché il Falzea aveva corrisposto tutte le somme in conto prezzo (pagando somme oltre il dovuto) con versamenti a stato di avanzamento dei lavori;

In ogni caso, come sopra specificato, la Biemme aveva espressamente rinunciato alla facoltà di aumentare il prezzo di cessione con riferimento alla variazione dei

costi di costruzione, tanto che non presentava al Comune alcuna istanza di variazione del prezzo medio di cessione.

Nessuna domanda volta alla rideterminazione del prezzo di cessione è stata, comunque, tempestivamente avanzata dalla controparte.

In ogni caso, la difesa della Biemme, nel costituirsi in giudizio, nulla eccepiva in merito alla determinazione del prezzo di cessione, confermando al contrario la pattuizione contrattuale: **“il Falzea risulta debitore della Biemme per la parte non versata fino alla concorrenza di lit. centoventiduemilioni pattuiti”** (cfr. pag. 5 della comparsa di costituzione in primo grado).

La Biemme non ha mai proposto alcuna domanda (se non tardivamente e solo con l’atto di appello e da parte della Curatela) volta a modificare in aumento il prezzo di cessione.

Le tardive domande volte alla revisione del prezzo di compravendita, sulle quali mai è stato accettato il contraddittorio, riproposte in questa sede dalla Curatela, devono essere dichiarate inammissibili.

Del resto, per quanto sopra esposto, il Giudice (e tantomeno i C.T.U.) non avrebbe potuto intervenire, ex officio, rideterminando il prezzo di cessione superiore a quanto stabilito nel contratto preliminare di compravendita.

Per tali motivi, la Corte d’Appello chiamata a pronunciarsi sulla domanda ex art. 2932 c.c. non potrà che attenersi a quanto pattuito tra le parti in sede di contratto preliminare di compravendita determinando il prezzo in £. 122.000.000 sui quali non sono dovuti interessi, dichiarando quindi il trasferimento di proprietà dell’immobile oggetto di causa in favore di Falzea Bruno, con ordine di trascrizione al competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

Gli interessi sull'eventuale somma residua, che il Falzea dovrebbe versare, non sono dovuti sia perché nessuna, tempestiva, domanda è stata avanzata dalla controparte, sia perché il Falzea ha già corrisposto tutto quanto dovuto, offrendo il residuo banco iudicis, all'udienza del 16.1.1996.

Poiché la mancata stipula del contratto definitivo è imputabile esclusivamente alla ditta costruttrice, gli interessi sulle somme eventualmente ancora da corrispondere non sono, comunque, dovuti (cfr. Cass. n. 8171/2012 e Cass. n. 5151/2003).

Sul punto si richiama l'insegnamento della Suprema Corte: *"La sentenza di esecuzione in forma specifica di un preliminare di vendita, resa ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., è destinata ad attuare gli impegni assunti dalle parti, anche con riguardo all'ammontare del prezzo, il quale, pertanto, deve essere quello fissato con il preliminare medesimo, restando esclusa, con riguardo alla sua natura di debito di valuta, la possibilità di una rivalutazione automatica per effetto del ritardo rispetto alla data prevista per la stipulazione del definitivo, salvo che i contraenti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, abbiano espressamente previsto delle maggiorazioni o dei correttivi per compensare la svalutazione monetaria durante il periodo del suddetto ritardo"*. (Cass. n. 15546/2013 in senso conforme cfr. Cass. n. 15734/2011).

⇒ **Quanto alla richiesta di risarcimento dei danni avanzata dal Sig. Bruno Falzea nel giudizio di prime cure.**

In primo grado, il sig. Bruno Falzea aveva insistito nel richiedere una declaratoria che, accertati gli evidentissimi danni subiti dallo stesso nell'intera

vicenda, condannasse la società Biemme al loro integrale risarcimento, nella misura ritenuta di giustizia e con valutazione equitativa.

In grado di appello tale domanda era stata riproposta in via incidentale nei confronti del subentrato Fallimento.

Ad oggi, trascorsi quasi ventisette anni dalla stipula del contratto preliminare, a causa dell'illegittimo e abusivo contegno della società fallita prima, e della temerarietà del comportamento giudiziale della Curatela fallimentare poi, l'odierno appellante in riassunzione non è riuscito ancora ad ottenere la proprietà di un immobile che ha già interamente pagato, restando costretto in una condizione di indefinitezza ed incertezza dei diritti, se pur legittimamente acquisiti ed ormai incontrovertibili – che anche da un punto di vista umano è ben comprensibile.

Tale richiesta è stata reiterata in via incidentale nel precedente giudizio di appello e si reitera anche in questa sede.

Il fondamento di tale richiesta, da liquidarsi in via equitativa, emerge ictu oculi:

- il sig. Falzea stipula contratto preliminare di acquisto nel 1991 (all'età di 35 anni) con la sacrosanta volontà di vivere sereno e costruirsi una famiglia;
- Paga il prezzo di acquisto praticamente per intero già nel 1993;
- Oggi all'età di 60 anni è costretto a combattere ancora per ottenere il legittimo trasferimento dell'immobile – ripetesi già pagato – ed alla resistenza della Curatela Fallimentare che in prima istanza NON HA FORMULATO ALCUNA DIFESA PROCESSUALE se non la richiesta di scioglimento del contratto preliminare salvo riformulare nuove domande in appello inammissibili e illegittime;

- La vicenda trae origine dall'inadempimento della società costruttrice (che pretese il pagamento integrale del prezzo a prescindere dal mutuo di cui aveva sottaciuto l'avvenuta erogazione, completò i lavori in ritardo e tenne comportamenti processuali discutibili richiedendo in corso di causa, e oramai maturate tutte le barriere preclusive proceduralmente previste - un aumento del prezzo di acquisto) ed è stata singolarmente protratta dalla Curatela Fallimentare dal 28.10.2003 ad oggi – per quasi quindici anni;
- Nonostante l'integrale pagamento e l'offerta banco iudicis dapprima la società Biemme – oggi fallita – e successivamente la Curatela fallimentare hanno tentato in ogni modo di sottrarre il bene legittimamente acquistato, gettando il compratore in uno stato di incertezza che ne ha condizionato praticamente l'intera vita, impedendogli di fatto le più elementari scelte, condizionate e rimandate dalla prospettiva di perdere l'unico suo bene immobile.

Fermo l'an della richiesta di risarcimento, quantificare un danno di tale portata risulta assai difficile, pertanto ci si riporta alla formulazione dell'atto di appello in riassunzione, facendo riferimento ad ipotesi vagamente simili (l. 89/2001), ribadendo la richiesta della somma pari o maggiore ad € 25.000,00 che non è di fatto minimamente ripristinatoria delle opportunità perdute e dei patimenti sofferti. Come già precisato nell'atto di citazione in riassunzione, tale quantificazione è del tutto indicativa, lasciando alla saggezza della Corte la quantificazione in via equitativa.

Pur non essendo mai stata messa in discussione, si precisa che è stata accertata la regolarità urbanistica dell'immobile in questione (risposta al quesito n. 5 pag.

28 della CTU depositata, in data 16.10.2002, nel procedimento di prima grado)
che è condizione necessaria per il trasferimento di proprietà dell'immobile.

Per quanto qui non espressamente indicato ci si riporta a tutti gli atti e scritti
difensivi redatti nell'interesse del sig. Bruno Falzea in tutti i gradi di giudizio.

Si allega per mera comodità di lettura la sentenza della Suprema Corte di
Cassazione a Sezioni Unite n. 18135/15 richiamata nel presente atto.

Martina Franca - Firenze, lì 19.02.2018

Avv. Caterina Argese