



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

Sul ricorso numero di registro generale 1177 del 2002, proposto da:  
Falzea Bruno, rappresentato e difeso dagli avv.ti Giovanni Romano  
ed Egidio Lizza, con domicilio eletto presso la Segreteria del T.A.R.  
Toscana in Firenze, via Ricasoli 40;

***contro***

Comune di Grosseto, in persona del Sindaco *pro tempore*,  
rappresentato e difeso dall'avv. Umberto Gulina, con domicilio  
eletto presso lo studio dell'avv. Andrea Cuccurullo in Firenze,  
lungarno A. Vespucci 20;

***nei confronti di***

Biemme Costruzioni S.n.c.;

***per l'annullamento***

*previa sospensione dell'efficacia,*

del provvedimento del Comune di Grosseto - Ufficio Casa ed Edilizia Pubblica, datato 21/02/02, archiviato in data 22/02/02 con n. di archivio generale 19424, con oggetto "Contenzioso Biemme/Falzea-Precisazioni. Causa n. 1448/1994", nonché di tutti gli atti precedenti, concomitanti e susseguenti, ancorché non conosciuti.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Grosseto;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 6 maggio 2010 il dott. Pierpaolo Grauso e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

Con ricorso notificato il 23 aprile e depositato il 22 maggio 2002, Bruno Falzea esponeva di aver sottoscritto, il 25 ottobre 1991, il preliminare di acquisto di un alloggio realizzato in Grosseto, via Mozart 23, dalla Biemme Costruzioni S.n.c. in virtù di convenzione per l'edilizia popolare stipulata con il Comune di Grosseto ai sensi della legge n. 865/71; in forza dell'art. 9 della convenzione predetta, il prezzo di acquisto avrebbe dovuto essere calcolato moltiplicando il prezzo medio base al metro quadro per la superficie complessiva



dell'alloggio, e rimanere inalterato a dispetto dell'aumento dei costi di costruzione eventualmente intervenuto prima della consegna dell'immobile, secondo l'impegno in tal senso assunto dall'impresa costruttrice-venditrice. A causa di dissidi fra le parti in merito all'esecuzione del preliminare, proseguiva il ricorrente, egli era stato costretto ad adire il tribunale di Grosseto per ottenere l'adempimento in forma specifica del contratto, oltre alla restituzione di quanto pagato in eccesso rispetto al prezzo stabilito ed al risarcimento del danno; e, nel corso della lite, aveva fatto richiesta all'amministrazione comunale di conoscere il prezzo medio base secondo la convenzione intercorsa fra la stessa amministrazione e la impresa Biemme, ottenendone in riscontro la nota 9 ottobre 1995, attestante la misura di lire 1.067.490 al mq, dato successivamente confermato dalla certificazione appositamente rilasciata dal Comune, nella quale si dava atto altresì che la superficie complessiva dell'alloggio a lui promesso in vendita era pari a 116,81 mq. Non ritenendo corretta la certificazione comunale, il ricorrente narrava ancora di aver presentato un esposto alla locale Procura della Repubblica, la quale aveva accertato, attraverso una consulenza d'ufficio, il minore ammontare della superficie complessiva dell'alloggio, mentre il Comune in quella sede aveva rifiutato di pronunciarsi, asserendo trattarsi di questione fra privati. Quanto al procedimento civile a suo tempo promosso, frattanto il difensore della società Biemme vi aveva irritualmente depositato una serie di



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



provvedimenti del Comune di Grosseto (immediatamente impugnati dal Falzea dinanzi a questo tribunale amministrativo), nei quali si dichiarava la congruità del prezzo di cessione convenuto nel preliminare (lire 1.135.540 al mq), e del prezzo massimo di lire 154.169.566; in ottemperanza all'ordine istruttorio impartito dal giudice civile, il Comune aveva poi nuovamente attestato, mediante certificazioni depositate rispettivamente il 3 settembre ed il 21 dicembre 2001, l'ammontare del prezzo di cessione dell'immobile, pari a lire 124.693.507 se calcolato sulla superficie complessiva di 116,81 mq, ed a lire 138.965.848 se calcolato sulla superficie convenzionale, precisando ulteriormente che il prezzo medio base aggiornato, come da convenzione, avrebbe dovuto ammontare a lire 1.067.490, e non a lire 1.135.540. Peraltro, tornando sui suoi passi, il Comune aveva successivamente depositato nella cancelleria del giudice civile ulteriore attestazione del 21 febbraio 2002, fornendo nuove e divergenti indicazioni sulla questione.

Tanto premesso, avverso la certificazione da ultimo menzionata il Falzea proponeva la presente impugnazione, affidata in diritto a tre motivi, e concludeva per l'annullamento dell'atto impugnato.

Costitutosi in giudizio il Comune di Grosseto, che resisteva al gravame, la causa veniva discussa e trattenuta per la decisione nella pubblica udienza del 6 maggio 2010.

#### DIRITTO

La controversia ha per oggetto la nota del 21 febbraio 2002,



indirizzata dal Comune di Grosseto al locale tribunale civile nell'ambito del contenzioso promosso dall'odierno ricorrente nei confronti della Biemme Costruzioni S.n.c. per l'adempimento del contratto preliminare di acquisto di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, realizzato dalla predetta Biemme Costruzioni in forza di convenzione stipulata con il Comune in data 6 settembre 1991. Nella nota in questione – che interviene a correggere ed in parte a sostituire la precedente del 21 dicembre 2001, redatta dal Comune in ottemperanza ad un ordine istruttorio impartito dal giudice civile – si afferma che il prezzo medio di prima cessione degli alloggi realizzati dalla Biemme Costruzioni era stato stabilito tenendo conto dell'aggiornamento afferente al periodo gennaio – settembre 1991, ai sensi dell'art. 9 della citata convenzione del 6 settembre 1991 e della D.C.R.T. 26 luglio 1989, e perciò nella misura di lire 1.135.540; viene inoltre evidenziata l'erronea indicazione, da parte della nota precedente, del prezzo degli alloggi sulla base della superficie convenzionale.

Il ricorrente assume, da un lato, che l'indicazione relativa al prezzo medio di prima cessione sarebbe illegittima perché contrastante con analoga valutazione operata dallo stesso Comune nell'anno 1995, e, dall'altro, denuncia l'errore in cui il Comune sarebbe incorso nel computare il prezzo convenzionale degli alloggi. Egli si duole, altresì, della condotta dell'amministrazione sotto il profilo della violazione dei principi di trasparenza, sostenendo di non essere stato posto



nelle condizioni di interloquire nel procedimento conclusosi con l'adozione della nota impugnata, e sottolinea infine come l'intera vicenda sia stata portata al vaglio della competente procura della Repubblica. Preliminarmente, peraltro, in punto di giurisdizione il Falzea deduce che si verterebbe in materia, quella dell'edilizia residenziale pubblica, riservata alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo *ex art.* 33 del D.Lgs. n. 80/98.

Il ricorso è inammissibile.

Come detto, la nota del 21 febbraio 2002, qui impugnata, integra e corregge una precedente nota del 21 dicembre 2001, depositata dal Comune di Grosseto su ordine del giudice titolare della controversia civile pendente tra il Falzea e la Biemme Costruzioni S.n.c.: essa, dunque, partecipa della medesima natura dell'atto cui si riferisce, che, privo di connotazioni autoritative, va piuttosto qualificato come attestazione a carattere ricognitivo di una serie di dati (superficie complessiva e/o convenzionale dell'alloggio promesso in vendita all'attore, prezzo unitario di cessione, prezzo medio base, prezzo complessivo di tutti gli alloggi costituenti il fabbricato di via Mozart), la cui conoscenza è stata reputata necessaria e comunque opportuna ai fini della decisione di quella controversia. Si tratta, del resto, di un'attività amministrativa che neppure implica l'espressione di giudizi valutativi ad opera del Comune, cui – conformemente a quanto stabilito dall'art. 213 c.p.c. – è stato chiesto di mettere a disposizione le informazioni relative ad atti e documenti in possesso





dell'amministrazione, vale a dire la convenzione intervenuta il 6 settembre 1991 fra il Comune di Grosseto e la predetta Biemme Costruzioni, ferma restando la assoluta non vincolatività di quanto attestato dall'amministrazione comunale e la sua sottoposizione al prudente apprezzamento del giudice, al pari degli altri mezzi di prova esperiti in quel giudizio (prudente apprezzamento che risulta, in effetti, esercitato dal tribunale di Grosseto in senso favorevole al Falzea, disattendendo cioè le precisazioni contenute nella nota impugnata).

Nella prospettiva della sua qualificazione come esito dell'esercizio giudiziale di poteri istruttori, deve escludersi che l'atto impugnato presenti un'autonoma attitudine alla lesione di interessi legittimi, suscettibile di essere dedotta dinanzi a questo giudice amministrativo. Se, in altri termini, la rilevanza della nota 21 febbraio 2002 si esaurisce sul piano dell'efficacia processuale delle prove raccolte all'interno del giudizio civile Falzea/Biemme Costruzioni, all'interno dello stesso processo civile si concentrano ed esauriscono altresì i rimedi avverso il contenuto asseritamente erroneo dell'attestazione resa dal Comune, la quale, lo si ripete, presenta un mero carattere ricognitivo e non costituisce espressione di prerogative della P.A. idonee ad affievolire le situazioni soggettive cui ha riguardo. Ne discende, a ben vedere, che le contestazioni svolte in questa sede dal ricorrente avverso l'operato del Comune investono in realtà profili – la determinazione della superficie convenzionale e del prezzo di



acquisto dell'alloggio – che appartengono al rapporto contrattuale instaurato con la società Biemme Costruzioni, senza che, relativamente alle reciproche posizioni di diritto ed obbligo originate da detto rapporto, possa riconoscersi alcuna incidenza all'atto impugnato: questo si limita, infatti, a certificare – ad uso del giudice – quanto disposto dalla convenzione intercorsa fra il Comune e la Biemme Costruzioni, nonché la superficie dell'immobile, ed i motivi di ricorso, nella misura in cui tendono a far valere la contraddittorietà ed irragionevolezza di tale certificazione, finiscono nella sostanza per voler circoscrivere le obbligazioni civilistiche assunte dal ricorrente verso la società costruttrice dell'alloggio di E.R.P..

In definitiva, il solo oggetto del contendere è rappresentato dalla controversia di diritto privato tra il ricorrente Falzea e la Biemme Costruzioni, che, come tale, ricade nella giurisdizione del giudice ordinario; né la giurisdizione di questo giudice può essere recuperata invocando, come fa il ricorrente, la giurisdizione esclusiva del G.A. in materia di edilizia residenziale pubblica, giacché nel caso in esame non vengono in considerazione aspetti neppure latamente riconducibili all'esercizio di poteri amministrativi (tantomeno la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di E.R.P. disciplinato dall'art. 35 della legge n. 865/71, che, nella fattispecie, non è certo riferibile alla nota del 21 febbraio 2002, bensì alla più volte citata convenzione del 6 settembre 1991 tra la Biemme Costruzioni ed il Comune di Grosseto).





L'assenza di interesse processuale all'impugnazione, e, a monte, il difetto di giurisdizione del giudice adito, determinano la rilevata inammissibilità delle domande proposte dal ricorrente (la conclusione è conforme a quella già raggiunta dal tribunale nell'omologa controversia promossa dal Falzea e decisa con sentenza n. 3396 del 18 dicembre 2002, confermata in appello dal Consiglio di stato con decisione n. 1968 del 7 maggio 2007). Il collegio è pertanto esonerato dall'esaminare nel merito i motivi di impugnazione.

Le spese di lite seguono la soccombenza, e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, sezione II, definitivamente pronunciando, dichiara il ricorso inammissibile nei sensi di cui in parte motiva.

Condanna il ricorrente Falzea alla rifusione delle spese processuali, che liquida in complessivi euro 3.000,00, oltre al rimborso forfettario delle spese generali, ad I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 6 maggio 2010 con l'intervento dei Magistrati:

Bernardo Massari, Presidente

Pierpaolo Grauso, Primo Referendario, Estensore

Pietro De Berardinis, Primo Referendario



IL ESTENSORE  
*[Signature]*

IL PRESIDENTE  
*[Signature]*

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

IL 26 LUG, 2010

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL SEGRETARIO  
*[Signature]*

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO  
DELLA TOSCANA

presente copia, composta di N. Dieci  
acciate, è conforme all'originale esistente presso  
questo Ufficio.

enze, il 30 LUG, 2010



IL DIRETTORE DELLA  
SEGRETERIA

*[Signature]*

T. A. R. TOSCANA  
Si attesta l'avvenuto pagamento  
di 12,41 per diritti di copia  
mediante applicazione di marche  
da bollo.  
*[Signature]*