

CONSIGLIO DI STATO IN SEDE GIURISDIZIONALE**SEZ. IV - R.G. 10607/2015****ISTANZA DI PRELIEVO**

I sottoscritti Avv.ti Lorenzo Coraggio e Ignazio Tranquilli, nella qualità di difensori del Sig. **BRUNO FALZEA**, nel ricorso proposto contro il **COMUNE DI GROSSETO**

* * *

Premesso

- che con il presente ricorso in appello, come sopra rappresentato e difeso, in riforma della sentenza di primo grado del TAR Toscana il Sig. Bruno Falzea chiede: annullare il provvedimento del Comune di Grosseto prot. n. 73514 del 26.04.2012 – Settore Tributi, Patrimonio e Provveditorato con il quale l'Ente rigettava la richiesta di risolvere la Convenzione del 06.09.1991 stipulata tra lo stesso Comune e la Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi Renzo & Milani Francesco, con la quale detta Società costruttrice era diventata assegnataria e concessionaria del diritto di superficie del lotto n. 9 del comprensorio P.E.E.P. – Fosso dei Molini in Grosseto; assegnare di conseguenza in proprietà al ricorrente l'appartamento con box sito al 1° piano, scala D, int. 1, distinto al N.C.E.U. fg. 92, part. 617, sub 18 e sub 37, di cui era divenuto promissario acquirente a seguito di stipula di contratto preliminare di compravendita con la Biemme Costruzioni del 25.10.1991, con integrale versamento del prezzo d'acquisto; condannare al risarcimento dei danni subiti;

ritenuto

- che con atto di citazione notificato in data 08/06/1994, Bruno Falzea conveniva altresì in giudizio la Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani avanti il Tribunale di Grosseto, per sentir dichiarare ex art. 2932 c.c. il trasferimento a proprio favore della proprietà superficaria per 99 anni di detta unità immobiliare, nonché per ottenere la restituzione di somme corrisposte senza titolo per acconti in conto mutuo e il risarcimento dei danni, in forza di contratto preliminare stipulato in data 25/10/1991;

- che con sentenza n. 1358/2009 la Corte di Appello respingeva la domanda del Falzea e di conseguenza annullava i capi a), b) e c) della sentenza impugnata, disponendo l'integrale compensazione delle spese



- che con sentenza n. 8800/16 (doc. 1) la Corte di Cassazione, nell'annullare con rinvio la sentenza di rigetto della Corte d'Appello di Firenze, accoglieva il ricorso del Falzea, e in particolare affermava che la domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. debitamente trascritta è opponibile al Curatore della società debitrice fallita che intenda avvalersi della facoltà di scelta prevista dall'art. 72 L.F.; tale facoltà di scelta del curatore permane, ma cede di fronte alla sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., i cui effetti retroagiscono al momento della trascrizione della domanda: *“la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. fissa l'an dell'effetto traslativo, la trascrizione della domanda giudiziale fissa il quando”*;

. che in ossequio a tale pronuncia, il sig. Bruno Falzea, provvedeva alla riassunzione disposta dalla S.C. (doc. 2);

- che l'udienza collegiale fissata per decisione nel giudizio di riassunzione presso la Corte d'Appello di Firenze è fissata al 2 marzo 2018 (doc. 3);

considerato

- che qualora la Corte d'Appello dovesse riconoscere il prezzo che pretende la curatela di € 79.006,44 pari a £. 152.977.799 (cui dovrebbe aggiungersi il pagamento dell'ICI a far data dall'anno 1994 di € 3.713,70 pari a £. 7.190.718) e in denegata ipotesi in € 77.373,91 (pari a £. 149.816.780) contro i 64.398,82 (pari a £. 124.693.510) certificati il 27.02.17 e 28.02.17 dal Comune, **l'alloggio verrebbe venduto ad un prezzo maggiore rispetto ai parametri pubblicitici stabiliti dalla Convenzione che in tal caso verrebbe violata;**

- che il convenzionamento ha la finalità, attraverso i prezzi di vendita convenuti e inferiori comunque ai prezzi di mercato, **di immettere sul mercato alloggi a prezzi calmierati;**

- che nella fattispecie, qualunque diritto dovesse essere riconosciuto dalla Corte di Appello alla Curatela fallimentare sarebbe comunque un diritto illegittimo **che verrebbe sottratto alla potestà del Comune di Grosseto;**

- che, ove venisse definito, per primo il giudizio pendente innanzi alla Corte di Appello **potrebbe esservi un contrasto di giudicati;**

- che pertanto **il qui richiesto annullamento della Convenzione rappresenta la soluzione ottimale per l'appellante ed una imparziale**

giustizia;

- che si deduce quindi l'opportunità che il presente giudizio sia definito prima della controversia pendente in Corte d'Appello.

* * *

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto, i sottoscritti difensori chiedono
il

PRELIEVO

del fascicolo ai fini della sollecita fissazione dell'udienza di merito.

Con osservanza.

Roma, 26 ottobre 2017

(Avv. Lorenzo Coraggio)

(Avv. Ignazio Tranquilli)

Civile Sent. Sez. 1 Num. 8800 Anno 2016

Presidente: SALVAGO SALVATORE

Relatore: NAPPI ANIELLO

Data pubblicazione: 04/05/2016

SENTENZA

sul ricorso proposto da

Bruno Falzea, domiciliato in Roma via Valadier 43,
presso l'avv. Giovanni Romano, rappresentato e di-
feso dall'avv. Giuseppe Tilli, come da mandato in
calce al ricorso

- ricorrente -

Contro

Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c., domiciliato
in Roma, via Virginio Orsini 21, presso l'avv. Gio-
vanni Del Re, rappresentato e difeso dall'avv.

528

2016

Claudio Marconi, come da mandato in calce al controricorso

- controricorrente -

avverso

la sentenza n. 1358/2009 della Corte d'appello di Firenze, depositata il 13 ottobre 2009

Sentita la relazione svolta dal Consigliere dott. Aniello Nappi

udito il difensore del ricorrente, avv. Stefano Fiore per delega

Udite le conclusioni del P.M., dr. Alberto Cardino, che ha chiesto accoglimento del primo motivo, con assorbimento del secondo

Svolgimento del processo

Con la sentenza impugnata la Corte d'appello di Firenze, in riforma della decisione di primo grado, rigettò la domanda proposta da Bruno Falzea nei confronti della Biemme Costruzioni s.n.c. per l'esecuzione in forma specifica del preliminare di compravendita della proprietà superficiaria di un alloggio di edilizia convenzionata.

Ritennero i giudici d'appello che, in seguito al sopravvenuto fallimento della società convenuta, l'esercizio della facoltà riconosciuta dall'art. 72 legge fall. al curatore fallimentare di sciogliersi

dal contratto precludeva l'accoglimento della domanda, benché trascritta prima della dichiarazione del fallimento.

Contro la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione Bruno Falzea sulla base di cinque motivi d'impugnazione, illustrati anche da memoria, cui resiste con controricorso il Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il ricorrente deduce vizi di motivazione della decisione impugnata, lamentando che i giudici del merito non abbiano considerato l'intervenuta esecuzione del contratto con l'offerta banco iudicis del saldo del prezzo d'acquisto dell'immobile.

Con il secondo e con il terzo motivo il ricorrente deduce vizi di motivazione della decisione impugnata e violazione di legge, lamentando che i giudici d'appello abbiano erroneamente disconosciuto gli effetti previsti dall'art. 2652 n. 2 c.c. per la trascrizione prima del fallimento della domanda ex art. 2932 c.c. proposta nei confronti dell'imprenditore poi fallito.

Sostiene che l'eventuale sentenza di accoglimento della domanda retroagirebbe al momento della tra-

scrizione vanificando l'esercizio da parte del curatore della facoltà riconosciutagli dall'art. 72 legge fall.

Con il quarto motivo il ricorrente deduce violazione dell'art. 72 ultimo comma legge fall., nella parte in cui esclude la facoltà di recesso ove si tratti di «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 ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente».

Con il quinto motivo il ricorrente deduce violazione dell'art. 35 legge n. 865 del 1971, sostenendo l'inapplicabilità dell'art. 72 legge fall. a un preliminare di compravendita di un alloggio costruito in regime di concessione per la realizzazione di un programma di edilizia pubblica residenziale.

2. Sono fondati e assorbenti il secondo e il terzo motivo del ricorso.

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. 2392 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 com-

posizione, 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.

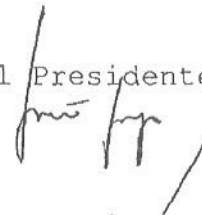
P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo e il terzo motivo del ricorso, dichiara assorbiti i rimanenti, cassa la sentenza impugnata e rinvia anche per le spese alla Corte d'appello di Firenze in diversa composizione.

Roma, 9 marzo 2016



Il Presidente



2)

CORTE D'APPELLO DI FIRENZE

Atto di citazione in riassunzione a seguito di rinvio
della Corte di Cassazione ex artt. 383 e 392 c.p.c.

Il sottoscritto avv. Stefano Fiore (C.F. FRISFN54T03H501V),
PEC stefanofiore@ordineavvocatiroma.org, Fax 063234514, rap-
presentante e difensore giusta delega a margine, del sig.
Bruno FALZEA (C.F. FLZBRN56B08H224A), elettivamente domici-
liato in Firenze, Via Masaccio 219, presso lo studio del-
l'avv. Sonia Michelacci (C.F. MCHSNO66E58D704Q), PEC sonia-
michelacci@pec.ordineavvocatifirenze.it, espone quanto se-
gue:

Con atto di citazione notificato in data 08/06/1994, Bruno Falzea conveniva in giudizio la BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani avanti il Tribunale di Grosseto, per sentir dichiarare ex art. 2932 c.c. il trasferimento a proprio favore della proprietà superficiaria per 99 anni di una unità immobiliare, in costruzione ad opera della società convenuta in regime di edilizia agevolata-convenzionata, nonché per ottenere la restituzione di somme che assumeva corrisposte senza titolo per acconti in conto mutuo e il risarcimento dei danni, in forza di contratto preliminare stipulato in data 25/10/1991 (docc. 2 e 130 fasc. att.). L'atto di citazione veniva trascritto in data 09/06/1994 presso la Conservatoria RR. II. il 09/06/1994 (doc 1).

La BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani si costituiva, chiedendo il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, il rilascio immediato dell'immobile occupato dal promissario acquirente senza titolo, nonché il risarcimento

Ai sensi di legge si dichiara che il valore della presente causa è indeterminabile.

Roma - Firenze, 8/11/2016

Avv. Stefano Fiore

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto avv. Stefano Fiore, giusta autorizzazione n°498 del 24/5/2007 del Consiglio dell'Ordine Avvocati di Roma, ho notificato copia del presente atto a **Fallimento BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani** in persona del Curatore Daniele Moretti, nel domicilio di Grosseto, Via D. Chiesa 56, mediante raccomandata A/R, spedita il 14/11/2016 dall'Ufficio Postale

Fallimento BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani in persona del Curatore Daniele Moretti nel domicilio eletto in Roma, Via Virginio Orsini 21, presso lo studio dell'Avv. Giovanni Del Re, mediante raccomandata A/R, spedita il 14/11 2016 dall'Ufficio Postale

CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

SEZIONE 01

R.G: 2690/2016

Oggetto della causa: 130001 Proprieta

All'udienza istruttoria del giorno 02/10/2017 delle ore 09:30

GIUDICE Dr. DI FALCO EUGENIA

Con l'assistenza del cancelliere sottoscritto
e del P.M. Dr.

Cronologico n.

Chiamata la causa

Attore principale	FALZEA BRUNO <i>è presente</i> Avv. FIORE STEFANO <i>sost. av. S. Nidellacci</i>
Convenuto principale	FALLIMENTO BIEMME COSTRUZIONI S.N.C. DI BARDI E MILANI Avv. MARCONI CLAUDIO <i>è presente</i>

*Le Parti dichiarano di essere autoconvinte e
concludere e concludono come da pre-
sti conclusioni inserite in pct e per il
rispetto delle scadenze avversarie -*

*U.C. l. fine per la decisione di legge
collegiale del 6-4-2018 h. 9,30 circa
2 marzo 2018 h. 11,00 avanti alle Parti firmate
U.C. l.
ex art. 190 c/c*

Le Parti

