



Avv. SERANO GUIDONI
Via Oberdan, 24
GROSSETO

TRIBUNALE DI GROSSETO

Note difensive per

BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Bardi e Milani - Avv. Serano
Guidoni;

- CONVENUTA -

contro

FALZEA Bruno - Avv. Andrea De Cesaris,

- ATTORE -

* * * *

Il procuratore della convenuta, Avv. Guidoni, per ovviare alla ormai nutrita congerie di memorie, atti e documenti, e ricondurre la causa nei limiti ristretti indicati nella domanda a suo tempo spiegata dal Sig. Falzea con la citazione notificata il 30/5/94, intende brevemente precisare quanto segue.

Il Sig. G.I. dovrà tener presente, nella valutazione della fattispecie de qua, ai fini dell'ammissione delle richieste istruttorie formulate ex adverso, dell'oggetto della causa e del petitum, circoscrivendo a questo l'indagine sulla ammissibilità delle ridette richieste.

Parte convenuta ha già più volte dichiarato di non accettare il contraddittorio sulle diverse domande formulate da parte attrice rispetto a quelle contenute nelle conclusioni rassegnate in citazione.

Conferma anche oggi di non accettare il contraddittorio su

tali questioni.

Pertanto, al solo fine di addivenire ad un provvedimento rispondente a quanto dedotto e richiesto dall'attore, evidenzia brevemente quanto segue.

1) Le somme versate dal Sig. Falzea coincidono esattamente con quelle dichiarate dalla Biemme, più volte precisate e delle quali vi è in atti, preciso estratto conto.

Non è quindi accoglibile la richiesta di esibizione dei libri contabili della società convenuta, in quanto detta richiesta risulta del tutto inutile, esistendo in atti la prova, per l'avvenuto riconoscimento da parte della Biemme che le somme versate dal Falzea siano quelle dallo stesso indicate.

2) E' altresì inammissibile ed irrilevante ai fini di causa, la richiesta formulata dal Sig. Falze di esibizione o acquisizione dei preliminari di compravendita, stipulati tra la convenuta e gli altri acquirenti degli altri 15 alloggi.

La richiesta è di nessun valore ove si osservi che la società venditrice potrebbe, ma non lo è, aver convenuto con tutti gli altri o con alcuni di essi, condizioni diverse sulle modalità di pagamento o addirittura sul prezzo degli alloggi.

Del resto sono stati versati in atti da parte convenuta i contratti - atti pubblici definitivi - intervenuti tra la Biemme e i 15 acquirenti degli appartamenti, atti dai quali

è possibile rilevare tutto quanto necessita ai fini di causa.

3) I Q.T.E. (Quadro Tecnico Economico) approvati dal C.E.R. sono due: uno iniziale e uno finale già prodotti in corso di causa.

La superficie e il costo convenzionale dell'intervento ivi indicati, sono utili solo ai fini della determinazione del mutuo, come evidenzia il B.U.R.T. n. 64 del 22/11/89, che la stessa controparte ha prodotto nel corso del procedimento e di cui si allega stralcio (doc. 1).

Il documento è pertanto ininfluenza ai fini della determinazione della superficie complessiva e del prezzo di vendita dell'alloggio, che sono stabiliti invece dall'art. 9 della Convenzione, di cui si allega stralcio (doc. 2).

4) La esatta superficie complessiva dell'alloggio è attestata dal Comune con atto del 10/10/95 (doc. 3), la cui validità non può essere messa in discussione nè, tantomeno, contestata all'impresa.

A tale proposito si evidenzia che la legge delega ai Comuni, e solo ad essi, il controllo e la certificazione delle superfici e dei prezzi stabiliti con la Convenzione (v. doc. 2).

Tuttavia controparte avrebbe potuto dimostrare al Comune l'inattendibilità dell'attestazione con una perizia di parte giurata, già richiesta dal Comune stesso con nota del

4/10/96 (doc. 4).

Non è dato capire perchè il Sig. Falzea non abbia provveduto. Forse non c'era chi attestasse superfici diverse?

L'impresa, dal canto suo, ha invece incaricato l'Arch. Catoni di accertare e certificare, sotto giuramento, la superficie complessiva dell'alloggio Falzea anche alla luce delle contestate superfici di parcheggio e spazi di manovra.

La superficie complessiva dell'alloggio accertata e certificata dal C.T. risulta uguale a quella attestata dal Comune (doc. 5).

La richiesta di C.T.U. si rivela, quindi, meramente strumentale, anche alla luce dell'attestato del Comune di Grosseto del 27/1/1997 (doc. 6).

Tenga presente il Sig. Giudice che le difformità dalla concessione, di cui all'attestato sopra richiamato, sono relative ad un ampliamento del giardino e ad una riduzione degli spazi di manovra voluti dai condomini, i quali, così hanno deliberato.

Si noti che l'intervento ha comportato una spesa maggiore di quella preventivata per la Biemme, che, tuttavia, non l'ha addebitata agli acquirenti degli appartamento.

5) La richiesta di esibizione di copia degli estratti conto relativi agli altri appartamenti acquistati dagli altri 15 acquirenti, non ha influenza alcuna, ai fini della decisione



della presente causa ed inoltre riguarda res inter alios acta che non giova nè pregiudica il diritto del Falzea.

In ogni caso le somme esborsate da costoro, risultano chiaramente nei rogiti sottoscritti dalla Biemme e dagli acquirenti, contratti già depositati a fascicolo di causa.

6) Come già e più volte precisato, il calcolo delle superfici e dei prezzi, è stabilito dall'art. 9 della convenzione stipulata col Comune ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, a cui rimandano le disposizioni in vigore sui piani di E.R.P..

Pertanto il Ministero dei LL.PP., il Comitato per l'Edilizia Residenziale, la Regione Toscana e tutti gli altri Enti già interessati alla vicenda da controparte, come evidenzia la nota 16/1/96 (doc. 7), potranno solo respingere l'istanza e indirizzare il richiedente al Comune, quale unico interlocutore.

Su tali premesse e considerazioni, il sottoscritto procuratore ritiene che la causa sia matura per la decisione e chiede fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni, una volta che il Sig. G.I. avrà respinto le richieste avversarie.

7) Un ultima notazione.

E' in atti la prova proveniente da parte attrice, che essendo disponibile la Biemme Costruzioni all'abbandono della causa e alla stipula dell'atto pubblico il Sig. Falzea

si recò presso il Notaio Giorgetti e presso il Notaio, mi pare Panuccio, per chiedere di predisporre il rogito.

Naturalmente pretendeva che l'atto fosse formato secondo le sue richieste solite.

Nelle due occasioni e da parte di entrambi i Notai ebbe, esso Falzea, un netto rifiuto poichè l'atto doveva essere stipulato seguendo la convenzione e le relative disposizioni di legge.

Conclusivamente la Biemme Costruzioni, per il tramite del sottoscritto procuratore e difensore,

CHIEDE

che il Sig. G.I., preso atto che la convenuta non accetta il contraddittorio sulla serie di questioni sollevate in corso di causa dall'attore e non riconducibili, neppure in parte, alla domanda spiegata dal Sig. Falzea con la citazione a suo tempo notificata, respinte le richieste istruttorie formulate dal medesimo per i motivi precisati, Voglia fissare l'udienza per la precisazione delle conclusioni.

Produce e deposita copia dei documenti infra descritti.

Grosseto, li 30/4/1997.

