

TRIBUNALE DI GROSSETO

G.O.A. dott. Gualtieri

R.G.N.R. 1448/1994

Note di replica conclusive

ORIGINALE

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

\* \* \*

In relazione alla comparsa conclusionale presentata dalla Curatela del  
Fallimento Biemme appare necessario proporre le seguenti brevi repliche.

1. In primo luogo, si precisa che questa difesa non ha presentato alcuna  
conclusione nuova rispetto a quelle ritualmente proposte dai precedenti  
procuratori del sig. Falzea. Può agevolmente verificarsi dal contenuto  
letterale delle conclusioni rassegnate all'udienza del 14.03.2005 che esse non  
costituiscono alcuna novità, ma piuttosto contengono e limitano le precedenti  
domande, essendo state abbandonate alcune delle richieste già formulate dai  
precedenti difensori dell'attore. Sotto questo profilo, pertanto, alcun pregio  
riveste la contestazione di controparte sulla pretesa *mutatio libelli* operata da  
questa difesa, con ogni evidenza mai occorsa.

2. Per converso, appare evidentissima la *mutatio libelli* in cui è incorsa la  
Curatela convenuta, nella precisazione delle proprie conclusioni. Si ribadisce  
che la controparte, nella propria comparsa di costituzione in giudizio, aveva  
unicamente chiesto che il Giudice prendesse atto della propria volontà di  
sciogliersi dal contratto preliminare oggetto di causa, ai sensi dell'art. 72 l.f.;

non aveva invece reiterato alcuna delle domande proposte dalla società poi fallita, né aveva presentato ulteriori richieste.

Non può, pertanto, oggi la Curatela chiedere al Giudice di pronunciarsi su altri punti, né può presentare nuove ed ulteriori domande o istanze. Questa difesa ha già contestato, in comparsa conclusionale, l'inammissibilità della domanda per la prima volta formulata da controparte in sede di precisazione delle conclusioni, con cui essa chiedeva in ipotesi la determinazione del prezzo della compravendita (*"e ciò anche ed eventualmente previa rimessione in istruttoria per il completamento della stessa"*). Orbene, reiterando il rifiuto del contraddittorio sul punto, per quanto già espresso, si nota che controparte nelle proprie note conclusive ha ulteriormente esteso le sue difese sulla questione del prezzo, soffermandosi anche sulla pretesa incongruità delle somme pagate dal sig. Falzea a tale titolo. Anche su tali punti si rifiuta pertanto il contraddittorio.

Ciò detto, è comunque necessario fare estrema chiarezza. Non vi è dubbio che l'intera questione relativa alla determinazione del prezzo è stata introdotta – invero, surrettiziamente – dalla società poi fallita, benché essa non costituisse oggetto delle domande di nessuna delle parti. Si è così svolta una lunghissima e istruttoria sul punto, peraltro conclusa con una relazione contraddittoria, finalizzata ad accertare ciò che era già certo e definitivo: il prezzo della compravendita.

In verità, il prezzo era già esattamente indicato nell'atto preliminare (€ 122.000.000) era fissato sulla base dei parametri pubblicitici imposti dalla Convenzione stipulata tra Comune di Grosseto e società Biemme, era immodificabile dalle parti o da terzi, salvo che da un intervento del Comune medesimo (mai occorso) nei limitati casi previsti dall'art. 12 della stessa Convenzione.

U

Si è già insistito in comparsa conclusionale sul fatto che questo Giudice non ha il potere di rideterminare il giusto prezzo della vendita, quando esso è stato ritenuto conforme dal Comune di Grosseto, unica autorità – di Pubblica Amministrazione – competente a verificarne correttezza e congruità rispetto ai parametri pubblicistici imposti negli atti predetti. Si ritiene che se l'Autorità Giudiziaria Ordinaria si discostasse dal prezzo incontestato dall'Autorità Amministrativa che ne ha determinato i parametri e che ne ha già verificato l'importo, opererebbe in difetto di giurisdizione. Ciò discende dalla specifica natura dell'intervento edificatorio – edilizia economica e popolare in regime di edilizia agevolata e convenzionata – in cui rientra l'immobile oggetto di causa.

In sintesi, possono quindi farsi le seguenti considerazioni:

- a) la questione della determinazione del prezzo è stata proposta – nel corso del processo – surrettiziamente dalla società poi fallita, mentre in realtà il prezzo era certo ed incontestato (è sufficiente rileggere l'originaria comparsa di costituzione e risposta della Biemme) non costituiva oggetto delle domande delle parti e, pertanto, sulla sua rideterminazione il Giudice non dovrebbe nemmeno pronunciarsi;
- b) il prezzo determinato in contratto deve essere comunque considerato certo e congruo, atteso che il Comune di Grosseto, unica autorità competente a verificarlo ed eventualmente a modificarlo se difforme dai parametri stabiliti in Convenzione, non lo ha mai contestato e non si è avvalso degli strumenti previsti a questo fine dall'art. 12 della Convenzione medesima;
- c) in ogni caso, il Giudice adito non ha il potere di modificare il prezzo della vendita, fissato nel rispetto dei parametri pubblicistici imposti dal Comune di Grosseto; un'eventuale declaratoria dell'A.G.O. di rideterminazione del prezzo sarebbe resa in difetto di giurisdizione, avrebbe l'effetto di discostare

il prezzo dai parametri obbligatori della Convenzione e, per conseguenza, avrebbe rilevantissime conseguenze sulla validità e legittimità dell'intero procedimento di trasferimento (o non trasferimento) dei diritti reali sul bene per cui è causa;

d) la Curatela convenuta può contraddire in questo processo unicamente sulla propria domanda di scioglimento dal preliminare ai sensi dell'art. 72 l.f., poiché solo tale richiesta ha espresso – si ritiene, peraltro, correttamente – all'atto della costituzione in giudizio; non può invece chiedere la reiezione delle domande attoree, perché esse non ha a suo tempo contestato e pertanto non sono più oggetto di contraddittorio tra le parti; non può sollevare eccezioni o richieste sul prezzo o sulla congruità dei pagamenti da parte del Falzea, come invece ha fatto in sede di conclusioni (con contegno stavolta non corretto processualmente); né può contestare la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 2932 c.c., per i medesimi motivi. Su tali eccezioni e domande nuove di controparte, pertanto, si insiste nel non accettare il contraddittorio e si chiede che il Giudice renda la relativa declaratoria di inammissibilità ed inaccogliibilità.

3. Ancora sulla questione del prezzo, ad ulteriore chiarimento dei fatti occorsi e per evitare future infondate contestazioni di sorta, si pone in rilievo quanto segue. Durante la pendenza di questo processo la Biemme, non ancora fallita, ha ottenuto dal Comune di Grosseto in data 10.10.1995 una certificazione (agli atti) attestante un errore materiale nel computo del prezzo a metro quadro dell'immobile, che doveva essere quantificato in £ 1.067.490 mq., invece che in 1.057.490 mq. come stabilito dall'art. 9 della Convenzione.

Orbene, tale supposto errore era già stato evidenziato in un rapporto/informativa dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune del

27.04.1995 (in atti di causa, doc.76), che rimetteva al dirigente del Settore Urbanistica la necessità di una modifica della Convenzione, in quanto il prezzo dell'immobile per metro quadro era viziata da due errori: il primo comportava l'aumento del prezzo da £ 1.057.490 mq. a £ 1.067.490 mq.; mentre il secondo comportava una riduzione del prezzo di cessione da £ 1.057.490 mq. a £ 1.055.337 mq. Sennonchè, il dirigente del Settore Urbanistica del Comune, con nota n. 79506 del 09.10.1995 prendeva in considerazione solo il secondo errore e non riduceva il prezzo a mq., ma lo aumentava nei termini indicati, specificando però che *"dovrà essere formalizzato con la modifica della Convenzione"*. Il giorno dopo, 10.10.1995, Biemme otteneva la certificazione attestante tale variazione di prezzo, ma il Comune di Grosseto non procedeva in alcun modo alla modifica della Convenzione, che quindi è sempre rimasta quella originaria, sulla base della quale è stato determinato il prezzo del preliminare in £ 122.000.000.

Quanto detto appare ben importante, perché dimostra come il Comune abbia operato una valutazione del prezzo imposto nel preliminare e lo abbia evidentemente giudicato corretto e congruo rispetto ai parametri fissati in Convenzione, ritenendo di dovere solo operare la piccola differenza di importi suddetta, che però non è mai stata formalizzata, non essendosi mai modificata la Convenzione.

Tali circostanze non fanno altro che confermare ciò che questa difesa sta sostenendo sul punto: il prezzo del preliminare era certo e definitivo, è stato valutato dal Comune e non è mai stato contestato. L'Ente Pubblico ha ritenuto che ci fossero i presupposti per una piccola modifica della Convenzione (per la verità, a vantaggio dell'acquirente) ma non l'ha mai formalizzata. Il prezzo del preliminare rimane dunque l'unico prezzo

possibile.

4. Tanto detto, per mero tuziorismo si evidenzia come nel caso di specie non ricorrono e non sono mai ricorsi i presupposti per l'applicazione dell'art. 10 della Convenzione, e quindi per una revisione o rivalutazione successiva (comunque la si voglia definire) del prezzo di vendita dell'alloggio. Ciò, a tacer d'altro, è stato sempre condiviso dalla stessa Biemme, anche in questo processo, come univocamente attestato dalle stesse dichiarazioni, anche documentali, dell'originaria convenuta, sempre conformi in tal senso: si confronti, tra le altre, le note avversarie depositate il 01.06.2000, in cui è espressamente riconosciuto che *“la revisione del prezzo dell'alloggio determinata dall'aumento dei costi di costruzione intervenuto tra la data di stipula della Convenzione e la data di ultimazione dei lavori, come previsto dall'art. 10 della Convenzione, non è stata applicata”* (doc. citato, pag. 4).

Né poteva essere altrimenti, atteso che il sig. Falzea ha corrisposto tutte le proprie somme in conto prezzo, con versamenti a stati di avanzamento dei lavori, e l'art. 10 predetto chiarisce come *“la revisione non si applica sulle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della presente convenzione”* (doc.129).

5. Nel merito della congruità degli importi sin qui pagati, si sottolinea che il sig. Falzea ha comunque già corrisposto integralmente le somme indicate in preliminare e l'offerta banco judicis a suo tempo effettuata – ed oggi ancora ribadita – copre non solo il saldo del prezzo, ma anche tutti gli oneri accessori ed i costi aggiuntivi relativi alla vendita, per come incontestabilmente determinati e comprovati in atti.

Tutto ciò è provato dalla copiosissima documentazione prodotta agli atti, nonché dalle stesse dichiarazioni rese in corso di causa dalla Biemme e riscontrabili nei suoi stessi atti.

Ad ogni buon conto, si riporta qui testualmente il testo della comparsa conclusionale depositata dal precedente procuratore del sig. Falzea il 03.06.2004, che chiariva una volta per tutte come si erano succeduti i versamenti del prezzo: *“Le modalità di pagamento sono state le seguenti: £ 10.000.000 a titolo di caparra il 25.10.1991, £ 10.680.000 il 25.10.1991, £ 17.000.000 il 25.10.1991, £ 15.600.000 il 24.12.1991, £ 15.600.000 il 17.02.1992, £ 15.600.000 il 02.04.1992, £ 12.600.000 il 01.07.1992, £ 3.000.000 il 12.07.1992, £ 2.900.000 il 09.11.1992, £ 3.500.000 il 20.11.1992, £ 2.000.000 il 03.12.1992, £ 4.000.000 il 14.01.1993 e £ 8.400.000 il 23.03.1993 con totale parziale versato in £ 120.880.000, cui sono da scorporare l’I.V.A. versata in £ 3.600.000 e le imposte in £ 280.000 per la registrazione del preliminare. Pertanto, il capitale parziale pagato ammonta a £ 117.000.000, a cui sommando £ 5.000.000, versati con assegno circolare di £ 7.815.820, n.t., della Banca Toscana di Grosseto n. 1033954815, depositato all’udienza del 16.01.1996, a titolo di offerta formale banco judicis ex art. 2932 c.c., si ottiene il saldo del prezzo convenuto di £ 122.000.000, come dettato dall’art. 6 del contratto preliminare di compravendita (da £ 7.815.820, sottraendo £ 5.000.000 versati in conto prezzo si ricavà l’ulteriore somma di £ 2.815.820 versata per accatastamento e spese di allacciamento varie)”*.

Quanto riportato dimostra limpidamente la totale buona fede ed il perfetto adempimento del sig. Falzea, nonchè la sua perdurante volontà – sempre ribadita – di provvedere all’integrale pagamento di quanto dovuto, per potere finalmente conseguire i diritti spettantigli, e – si badi bene – non è mai stato contestato, bensì riconosciuto dalla Biemme (oltre a risultare documentalmente provato).

6. Tanto detto sulla corretta determinazione del prezzo e sulla congruità dei

pagamenti effettuati dal sig. Falzea, si ritiene di avere fornito al Giudice tutti gli elementi utili per potere emettere la propria declaratoria ai sensi dell'art. 2932 c.c., cui peraltro la stessa controparte non si è mai opposta, se non nei limiti dell'esercizio dell'asserito potere di scioglimento dal preliminare, sulla cui infondatezza ci siamo abbondantemente soffermati in comparsa di conclusione ed alla quale ci riportiamo.

Non osta all'accoglimento della domanda principale proposta dal sig. Falzea la questione della trascrizione della domanda introduttiva, la cui nota è stata tempestivamente depositata agli atti di causa ed oggi si trova inserita nel fascicolo di parte al doc.1. Peraltro, la suddetta trascrizione è stata sempre ammessa dalla stessa Biemme, che nella propria memoria difensiva depositata in sede di procedura per sequestro conservativo in corso di causa, risalente al 1998, ha testualmente affermato che: "*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*" (doc. citato, pag. 5) provvedendo financo a depositarla essa stessa (all.2).

7. In relazione alle ulteriori domande di risarcimento dei danni subiti dal sig. Falzea a causa del comportamento inadempiente e pregiudizievole tenuto da Biemme, nonché alla domanda inerente la declaratoria di estinzione dell'ipoteca sull'immobile, giova precisare quanto segue. Su tali richieste, originariamente rivolte alla Biemme allora *in bonis*, non si è certo insistito al fine di ottenere una sentenza di condanna della Curatela intervenuta: non sfugge a questo difensore l'impossibilità di ottenere una simile pronuncia; era però importante reitarle ad un altro fine. Ove il Giudice ritenesse legittima la domanda risarcitoria a suo tempo proposta dal sig. Falzea, potrà emettere una pronuncia di mero accertamento dell'esistenza di un danno



addebitabile alla società fallita e potrà ben procedere alla sua liquidazione, di certo senza dichiarare la condanna della Curatela, unica convenuta oggi presente in questo processo; ciò consentirebbe al sig. Falzea di far valere tale suo credito riconosciuto nei modi e nelle forme previste dalla normativa fallimentare, insinuandosi eventualmente al passivo della procedura.

E non vi è dubbio che il danno lamentato dal sig. Falzea si manifesta con limpidezza, anche solo considerando l'inaccettabile lasso di tempo e gli ingentissimi costi che l'attore sta subendo per vedersi riconosciuti i propri diritti, proprio a causa del contegno tenuto dalla società fallita; contegno che, peraltro, è stato mantenuto anche in corso di giudizio, come dimostrato dalla volontaria ed ingiustificata inottemperanza alla ordinanza resa dal G.I. il 05.05.1997, con la quale veniva ordinata l'esibizione dei libri contabili del 1991, nonché dal rifiuto a consegnare i documenti richiesti dai c.t.u. allora nominati (per come già contestato con la memoria depositata all'udienza del 24.01.2000, cui ci si riporta).

La valutazione di tali danni, poi, potrà essere resa dal Giudice anche con valutazione equitativa.

Parimenti, per quanto riguarda la domanda inerente l'estinzione dell'ipoteca, una declaratoria di mero accertamento consentirebbe al sig. Falzea di farla valere nelle diverse e competenti sedi, nei confronti della banca e, se del caso, anche attendendo il ritorno *in bonis* della società fallita.

Ed a questo fine si sottolinea l'incontestabile legittimità della superiore richiesta, atteso che il contratto di mutuo fondiario stipulato il 09.04.1992 tra B.N.L. Credito Fondiario s.p.a. e società Biemme, testualmente prevedeva all'art. 6, che: *"le quote di mutuo agevolato relative agli alloggi invenduti nel biennio successivo alla ultimazione dei lavori dovranno essere anticipatamente estinte con le modalità e nei termini previsti dall'art. 7 del*

capitolato di patti e condizioni facente parte integrante del contratto di mutuo" (doc.131).

Per questi motivi si insiste nelle indicate domande, nei limiti anzidetti.

\* \* \*

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 sulle 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, li 31.05.2005

avv. Marco Catollo

