

*Scrittura per esame
Milano al 20.1.1995*

Avv. SERANO GUIDONI
Via Oberdan, 24
GROSSETO

TRIBUNALE DI GROSSETO

Comparsa di costituzione e risposta per

BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Milani e Bardi in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Rag. Milani Francesco, rappresentata e difesa dall'Avv. Serano Guidoni nel cui studio in Grosseto, Via Oberdan 24 è altresì elettivamente domiciliata come da mandato esteso a margine del presente atto,

contro

FALZEA Bruno, rappresentato e difeso dal dr. proc. Andrea De Cesaris,

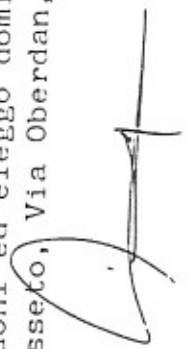
* * * *

Con atto di citazione ritualmente notificato l'attore Falzea Bruno, deducendo di avere stipulato un preliminare di compravendita immobiliare inerente un alloggio in costruzione presso la zona P.E.E.P. di Fosso del Molini, lotto n. 9, via Vicinale delle Vedove, contesta alla ditta costruttrice tutta una serie di inadempienti e comportamenti non corretti sotto il profilo contrattuale, il più rilevante dei quali si sarebbe concretizzato nel rifiuto alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento; tant'è che l'azione proposta si sostanzia nella richiesta di dichiarazione di avvenuto trasferimento dell'immobile ex art. 2932 C.C. oltre alla restituzione di una somma di danaro ed alla dichiarazione dell'obbligo della convenuta di procedere al

COPIA

Quale legale rappresentante della Biemme Costruzioni s.n.c. di Milani e Bardi, delego a rappresentarmi e difendermi l'Avv. Serano Guidoni ed eleggo domicilio presso e nello studio dello stesso in Grosseto, Via Oberdan, 24

V.to per autentica!

frazionamento del mutuo contratto con la B.N.L. e contestuale accollo della quota in capo all'attore.

Con il presente atto si costituisce in giudizio la convenuta per il tramite del procuratore sottoscritto rilevando l'assoluta infondatezza e pretestuosità delle domande attrici delle quali chiede l'integrale reiezione con ogni ulteriore conseguenza.

Si osserva anzitutto che la ricostruzione dei rapporti intercorsi tra le parti è a dir poco gratuita oltre che errata e che il ricorso a tale tipo di azione da parte del Falzea si pone al di fuori di ogni comprensibile logica giuridica.

Va doverosamente premesso che l'alloggio cui si riferisce l'attore fa parte di un edificio di sedici appartamenti, ultimato, costruito in Grosseto in attuazione di un Piano di Edilizia Economica e Popolare con parziale finanziamento pubblico ed in forza di una convenzione stipulata con il Comune di Grosseto.

Come si evince dal preliminare (già prodotto dall'attore) il Falzea ha dichiarato "di volersi accollare una quota del mutuo agevolato assegnato alla parte promittente la vendita dal Ministero dei Lavori Pubblici con decreto n. 1344 del 15/5/1990 ai sensi della Legge 11/3/1988 n. 67".

Conseguenzialmente il Falzea sa (o dovrebbe sapere) che tutte le operazioni dipendenti da detto mutuo sono di

esclusiva competenza del Ministero concedente, nulla potendo interferire in merito la parte promittente la vendita.

Rilevato comunque che il frazionamento del mutuo è in corso di perfezionamento da parte del Ministero concedente e che l'iter della pratica inerente il rilascio dell'abitabilità sta per concludersi presso il competente Comune di Grosseto, le argomentazioni introdotte dal Falzea nella citazione meritano doverose smentite:

- l'attore, mentre afferma che il prezzo della compravendita era stato convenuto in lit. centoventiduemilioni, si guarda bene dal rilevare che, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 6 del preliminare, ha sospeso i pagamenti al settimo stato di avanzamento dei lavori (posa dei pavimenti e rivestimenti), assumendosi l'onere del pagamento degli interessi passivi sulla residua somma di lit. ventiduemilioni dovuta e non pagata all'impresa in relazione alle scadenze delle ottava, nona e decima rata;
- contrariamente a quanto affermato al punto 3 della citazione, non esisteva per il Falzea alcuna possibilità di ordine pratico e giuridico di accollarsi un mutuo che non era e non è ad oggi frazionato. Esisteva, viceversa, la possibilità di accedere, per via indiretta e per il tramite della Biemme s.n.c., a finanziamenti in conto mutuo, conformemente a quanto previsto in preliminare.

Il Falzea, da parte sua, ha preferito non avvalersi della facoltà a lui concessa di sospendere i pagamenti relativi a parte della 5a rata, a tutta la 6a ed alla 7a, per complessive lire ventiduemilioni, all'evidente scopo di evitare il pagamento degli interessi che la banca avrebbe certamente richiesto qualora si fosse realizzato l'intervento della medesima nel pagamento di quelle rate con finanziamenti indiretti in conto mutuo.

Una più attenta lettura delle previsioni contrattuali sarebbe stata sufficiente per far capire che la materia dei pagamenti è analiticamente disciplinata in tutte le sue ipotesi e che dunque un eventuale intervento del Geom. Mauro Cocco (comunque mai avvenuto) sarebbe stato del tutto ininfluenza e privo di significato.

- Anche quanto affermato dall'attore al punto 4 della citazione costituisce una disinvolta interpretazione delle circostanze di fatto avvenute ed un maldestro tentativo di collegamento delle stesse con le previsioni contrattuali.

Contrariamente a quanto afferma difatti la difesa di parte attrice ("... non sappiamo la sorte degli ultimi 180.000.000 ma la questione, per quello che ci riguarda è irrilevante ...") sta proprio il fatto che la presunta quota relativa all'alloggio compromesso dal Falzea rientra nei 180.000.000 non ancora liquidati dalla B.N.L..

Nè sarà inopportuno precisare che, essendo il mutuo

assegnato dal Ministero dei Lavori Pubblici alla Biemme Costruzioni e non al Falzea, fino alla determinazione ed assegnazione definitiva della quota all'alloggio assegnatogli il Falzea risulta debitore della Biemme per la parte non versata fino alla concorrenza dei lit. centoventiduemilioni pattuiti.

Per quanto alle rimostranze di cui al punto 5 della citazione, parimenti esse si palesano infondate.

L'ultimazione dei lavori ha subito ritardi, ampiamente giustificati dalla Direzione dei Lavori, a causa delle opere di urbanizzazione che il Comune deve ancora in parte realizzare, come risulta dall'attestazione di ultimazione dei lavori del Comune.

Nessuna inadempienza può pertanto essere contestata alla convenuta, per quanto sopra osservato, nei termini di cui al punto 6 dell'atto di citazione.

- Per quanto concerne le obiezioni mosse dall'attore al punto 7 della citazione, sarà appena il caso di ricordare che il frazionamento del mutuo è di esclusiva competenza del Ministero dei Lavori Pubblici che lo ha concesso con D.M. n. 1344 del 15/5/90.

Una volta avvenuto il frazionamento (evento che, si ripete, non dipende da volontà della convenuta), il Ministero comunicherà alla Banca designata (nel nostro caso, la B.N.L.) l'entità delle singole quote assegnate agli alloggi

che potranno anche differire da quelle indicate nei preliminari in via presuntiva dall'impresa. Sarà allora compito della banca stessa invitare l'impresa a stipulare l'atto notarile di frazionamento in conformità delle istruzioni ricevute dal Ministero.

Ci pare sufficientemente chiaro dunque che sia il frazionamento del mutuo, sia l'acquisizione dell'abitabilità (quest'ultima circostanza dipendendo esclusivamente dall'amministrazione comunale) esulano dalle possibilità e dalla volontà dell'impresa convenuta.

Affermare dunque che l'attore vanta ragioni creditorie nei confronti della società convenuta si palesa pretestuoso e comunque allo stato insostenibile; non si comprende difatti cosa l'impresa dovrebbe restituire al Falzea prima di avere conosciuto l'entità della quota di mutuo assegnata all'alloggio ed avere conseguentemente operato tutti i relativi conguagli.

Se dobbiamo limitare la nostra indagine a quanto sino ad oggi avvenuto è vero invece che è la società convenuta ad essere creditrice nei confronti del Falzea della somma di lit. trentaduemilioni oltre alle spese previste in preliminare, al costo delle eventuali modifiche apportate all'interno ed all'esterno dell'edificio ed alle eventuali maggiori superfici da imputare all'alloggio.

Ovvio inoltre che la stipula dell'atto notarile definitivo

di trasferimento dell'immobile è subordinato all'accollo da parte del Falzea della quota di mutuo assegnata dal Ministero, anche se diversa da quella indicata sul preliminare di compravendita, ed all'adempimento di tutte le obbligazioni contratte con l'impresa costruttrice e venditrice.

Il rilievo mosso infine dall'attore al punto 9 della citazione è assolutamente infondato.

I lavori di costruzione sono terminati il 15/12/1993 (come ricavasi dall'allegato attestato dell'amministrazione comunale nel quale si legge che non è ancora avvenuto il completamento delle opere di urbanizzazione di spettanza del Comune stesso).

L'affermazione, infine, della sussistenza di parti cadenti dell'edificio, si palesa del tutto gratuita; manca soltanto il completamento di alcune opere esterne, completamento che, si ripete, non è di competenza dell'impresa.

E' doveroso per ultimo sottolineare come neppure uno dei sedici alloggi interessati e da poco ultimati è stato ad oggi oggetto di rogito definitivo di trasferimento per le ragioni precedentemente esposte e comprovate (mancata definizione delle operazioni di frazionamento del mutuo dipendenti dal Ministero dei Lavori Pubblici e mancato completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Comune) ma la circostanza ha incontrato la più ampia

comprensione e disponibilità da parte dei promittenti acquirenti che hanno ritenuto, giustamente, di non ravvisare alcuna responsabilità a carico dell'impresa.

E mentre si palesano del tutto incomprensibili ed ingiustificabili le ragioni che hanno spinto il Falzea a promuovere la presente causa, si palesa altrettanto evidente che siffatto comportamento costituisce fonte di danno risarcibile integrando gli estremi di un grave attentato all'immagine dell'impresa; per il suo ristoro la convenuta propone pertanto espressa domanda riconvenzionale chiedendo che l'attore sia condannato al relativo risarcimento nella misura che risulterà accertata in corso di causa ovvero da liquidarsi anche in via equitativa.

Rileva infine la convenuta che l'attore Falzea nel corso dei lavori di rifinitura interna degli alloggi si è preso le chiavi dell'appartamento oggetto del preliminare di compravendita lasciate nella serratura del portoncino di accesso, senza più restituirle.

La Bierme è venuta a sapere che addirittura costui avrebbe immesso nell'alloggio dei mobili.

Poichè il fatto investe anche una responsabilità di carattere penale dell'impresa, e poichè non è mai avvenuta la consegna dell'alloggio, secondo anche le pattuizioni contenute nel contratto, la convenuta formula espressa domanda riconvenzionale al fine di ottenere l'immediata

restituzione delle chiavi dell'alloggio nel quale il Falzea si è immesso abusivamente.

Pertanto, allo stato, la convenuta Biemme Costruzioni s.n.c., così precisa le proprie conclusioni:

""Piaccia al Tribunale di Grosseto, respinta ogni contraria, diversa, istanza, azione e/o eccezione, nel merito respingere le domande tutte proposte dall'attore Falzea Bruno perchè improponibili ed improseguibili e comunque infondate in fatto ed in diritto; in accoglimento di espresse domande riconvenzionali, voglia condannare il medesimo attore a risarcire alla convenuta tutti i danni sofferti in conseguenza del comportamento processuale ed extraprocessuale tenuto dal Falzea Bruno in quanto lesivi dell'immagine di serietà e correttezza professionale dell'impresa Biemme Costruzioni s.n.c. di Milani e Bardi, danni da accertarsi in corso di causa e dei quali comunque si chiede sin d'ora la liquidazione anche in via equitativa, nonchè alla immediata restituzione delle chiavi dell'alloggio. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio"".

Con ogni ulteriore salvezza.

Si producono:

- 1) Copia della citazione notificata.
- 2) Attestato di ultimazione lavori del Comune di Grosseto.
- 3) Certificazione del D.L. 15/12/93.

4) Decreto Ministero Lavori Pubblici che assegna alla Biemme
il mutuo.

5) ~~Decreto~~ di proroga dei lavori.

Grosseto, li 22/7/1994

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Mucchi", is written over a horizontal line. The signature is written in dark ink and is the only handwritten element on the page.