Avvocato Andrea De Cesaris









TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA TOSCANA Ricorso

per

FALZEA Bruno, elettivamente domiciliato in Grosseto, via Aquileia n. 63, presso lo studio dell'avv. Andrea De Cesaris, che lo rappresenta e difende come da procura a margine del presente atto,

contro

COMUNE di GROSSETO, in persona del sindaco pro-tempore, domiciliato presso la nota sede municipale;

e nei confronti della controinteressata

Biemme Costruzioni, di Bardi e Milani s.n.c., in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in, via Scansanese n.297 - 58100 Grosseto

per l'annullamento

del provvedimento n. 55526, emesso il 5.6.1998, notificato il 9.6.1998 (doc. 1). con il quale il Dirigente del Settore Gestione del Territorio e Servizio Edilizia Privata e Pubblica considera come irricevibile l'istanza avanzata da ultimo dal ricorrente in data 07.05.1998 (doc. 2), diretta ad ottenere una certificazione amministrativa dalla quale risulti la superficie complessiva e/o convenzionale del proprio alloggio posto in zona P.E.E.P. - lotto n.9 - al primo piano, scala D. interno 1, del civico n. 23, su fabbricato sito in via Mozart, nn. 17, 19, 21, 23 realizzato dalla Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani, nonchè di ogni atto presupposto e/o conseguente, anche se di estremi ignoti.

IN FATTO

In data 25.10.1991, il Falzea stipulava con la Biemme s.n.c., Impresa operante in Grosseto, un atto preliminare di compravendita immobiliare (doc. 3).

*PROCURA

Deleg o a rappresentaria e difenderi nel presente giudizio, in ogni sua ulteriore fase e grado.

L'AVU. AMBREA

DE CESARIS conferendo ogni e più ampia facoltà di legge. comprese quelle di transigere. conciliare, ciare agli atti, nominare sostituti, rilasciare quietanze e proporre impugnazioni.

Elegg o domicilio in: 6-ROSSETO VIA AQUILEIA, 63

CLOIL DIFENSORE

FIRMA:

L'atto riguardava la vendita di un alloggio costruito dalla Biemme per la realizzazione di un programma di Edilizia Agevolata Convenzionata mediante la stipula di convenzione comunale per edilizia popolare (doc. 4) disciplinata dall'art. 35 della L. n.865 del 22 ottobre 1971 e successive proroghe e modifiche; tali alloggi, poi dovevano essere finanziati con erogazioni concesse dall'Istituto di Credito Fondiario (con la compartecipazione del contributo concesso dal Ministero dei Lavori Pubblici - Segretariato Generale del C.E.R. - ai sensi della L. 11 marzo 1988 n.67 art. 22 comma 3° e della L. 5 agosto 1978 n.457, sugli interessi di preammortamento, limitato a due anni (doc. 5), e di ammortamento, per un periodo di 15 anni).

Nell'atto preliminare veniva stabilito il prezzo complessivo di lire 122.000.000 (I.V.A. esclusa), da intendersi a corpo e non a misura, con elencate analiticamente le relative modalità di pagamento, che venivano specificate, oltre alla caparra, in 10 acconti in corso d'opera da versare in contanti alla parte promittente. Questi acconti riguardavano per l'importo complessivo di £.67.000.000 somme esulanti il mutuo e per l'importo complessivo di £.55.000.000 somme in conto mutuo.

Per inciso si fa presente che detto prezzo derivava dalla determinazione di parametri pubblicistici riportati o superficialmente menzionati nella Convenzione del 6.9.1991 (mantenuti nascosti dall'Impresa al Falzea ed a tutti gli altri acquirenti, tranne ovviamente la signorina Monica Milani, figlia del l.r. della Biemme, ed il sig. Massimo Sanna, impiegato comunale, al quale ultimo era stata fornita copia della Convenzione); tali parametri consistevano nel Prezzo Medio Base (P.M.B.), erroneamente in eccesso determinato in lire 1.057.490 al mq., e la Superficie Complessiva (S.c.) però riportata nel Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) ed artificiosamente sempre in eccesso determinata in mq. 116,81.

Le suddette modalità prevedevano un'opzione per i cosiddetti "acconti in conto mutuo", che il Falzea, pur avendo richiesto l'accollo comunque avrebbe dovuto pagare in anticipo alla Biemme e comprendevano parte del quinto, il sesto, il settimo, l'ottavo, il nono e il decimo, che il compratore, con soldi di tasca propria doveva versare; oppure ricorrendo a dei cosiddetti "finanziamenti speciali" che dallo stesso Istituto Mutuante, previa compilazione da parte del promissario acquirente, di un prestampato (doc. 6) che la Biemme inviava in allegato a partire dalla richiesta del pagamento della 5° rata di acconto prezzo, l'Impresa riceveva in prestito però con interessi a tasso ordinario a carico del promissario acquirente. E qui sta il primo inghippo: è accaduto, infatti, che l'Impresa pretendeva dall'acquirente il pagamento dei suddetti acconti in conto mutuo - quantunque l'acquirente avesse chiesto l'accollo dello stesso, che prometteva di restituire dopo il frazionamento del mutuo e ad avvenuto trasferimento, tramite stipula del contratto di vendita della proprietà dell'alloggio - asserendo falsamente che l'erogazione del mutuo sarebbe stata somministrata dopo l'ultimazione dei lavori. L'acquirente pagava la caparra ed i primi sette acconti per lire 103.880,000 (compreso I.V.A., Registro e bolli atto preliminare); somme che comprendevano da parte del quinto acconto (luglio 1992) in poi, l'importo complessivo di lire 33.000.000 (oltre I.V.A.) in conto mutuo; si sottolinea che questi ultimi acconti non dovevano essere pagati in anticipo in quanto egli aveva chiesto l'accollo del mutuo, secondo la normativa, pertanto da pagarsi dopo la stipula del contratto di compravendita dell'alloggio con rate semestrali, nell'arco di 15 anni con interessi agevolati per il contributo C.E.R..

Versava inoltre la somma di lire 17.000.000 quindi per un totale di lire 120.880.000 (lire 103.880.000 + lire 17.000.000), successivamente riconosciuta dall'Impresa, che le attribuiva il significato, sconosciuto nel nostro ordinamento, di

"cauzione" (è evidente che, nelle prime intenzioni, l'Impresa voleva percepirla in nero, tant'è vero che tale somma non è stata accettata con assegno nello stesso giorno della stipula del preliminare, ma in contanti - infatti, lo stesso giorno, cioè il 25.10.1991, l'acquirente aveva versato con assegno lire 20.680.000, per caparra e primo acconto d'impianto del cantiere, I.V.A., Registro e Bolli atto preliminare), che tra l'altro non veniva riportata nelle analitiche modalità di pagamento elencate nell'atto preliminare di compravendita.

Ma poi veniva a sapere che l'Impresa, contrariamente a quanto dalla stessa più volte asserito, aveva già ricevuto due erogazioni in conto mutuo, con somministrazioni avvenute ad agosto ed a dicembre 1992, per complessive lire 720.000.000 su un totale di lire 900.000.000, che doveva costituire l'intero importo finanziato, successivamente ridotto ad un totale di lire 780.000.000.

S'innestava così il seguente meccanismo: l'acquirente già doveva riconoscere al momento della stipula del contratto di compravendita gli interessi sulle somme erogate ottenute dall'Impresa, fin dalla loro somministrazione, come stabilito all'art. 6 dell'atto preliminare; nello stesso tempo, la Ditta aveva percepito, oltre alle somme esulanti il mutuo per lire 67.000.000 (più lire 17.000.000) anche le somme in qualità di anticipazioni in conto mutuo dall'acquirente, per lire 33.000.000, ottenendo così, gratis, un doppio finanziamento, dalla banca e dai privati.

Allora, a questo punto, l'attore sospendeva giustamente il pagamento degli ultimi tre acconti (lire 22.000.000 in tutto) e chiedeva, nel frattempo essendo, tra l'altro, stata dichiarata l'ultimazione dei lavori il 15.12.1993, la restituzione di quanto anticipato (lire 33.000.000 in realtà lire 38.000.000), perchè illegittimamente preteso dall'Impresa, per accollarsi il mutuo; infatti, era evidente che, allo stato attuale, l'Impresa aveva ottenuto una ingiusta duplicazione dello stesso finanziamento, una da parte dell'Istituto Mutuante con erogazioni in conto mutuo,

ed una da parte dei privati con anticipazioni di acconti in conto mutuo, ai quali al bisogno si sarebbe sostituito lo stesso Istituto Mutuante (non è chiaro a che titolo); oltre a ciò, ovviamente, chiedeva la stipula del contratto definitivo di compravendita, invitando l'Impresa al frazionamento del mutuo gravante sull'intero complesso per permettere l'accollo della quota di pertinenza dell'appartamento dell'acquirente (tutto ciò con lettera del 28.1.1994 (doc. 7), lettera che faceva seguito a molteplici tentativi da parte dell'attore di risolvere in via amichevole la questione con un colloquio sempre negato da parte del Milani, legale rappresentante dell'Impresa).

L'Impresa, per il tramite del proprio avvocato, rispondeva in data 7.2.1994 (doc. 8) minacciando che l'attore sarebbe stato citato in giudizio per rispondere di divulgazione di notizie false in danno della società medesima.

Seguiva lettera dell'avv. Aldo Abenavoli, precedente difensore, dell' 1.3.1994 (doc. 9), nella quale si ribadivano le richieste; a questo punto, il procuratore della controparte riconosceva l'avvenuta erogazione di lire 720.000.000, fino ad allora sempre negata, e prometteva la restituzione di quanto richiesto al momento dell'erogazione del residuo di lire 180.000.000 (in realtà ridotto a lire 60.000.000). Seguivano altri tentativi da parte dei legali dell'attore di risolvere la questione, ma tutto invano (anzi, proprio lo stesso Milani, legale rappresentante della Biemme, chiese un incontro fra le parti, che fu disdetto telefonicamente dal medesimo il giorno prima).

Di qui l'atto di citazione introduttivo di una controversia civile, attualmente pendente avanti al Tribunale di Grosseto, con il quale l'attore chiedeva sentenza ex art. 2932 c.c., la restituzione del prezzo versato in eccedenza ed i danni (doc. 10); la controversia si trova attualmente in fase di C.T.U., volta a determinare il giusto prezzo dell'alloggio, in base ai parametri pubblicistici.

L'Impresa si costituiva in giudizio (doc. 11) asserendo quanto segue:

 tutte le operazioni dipendenti dal mutuo sono di competenza del Ministero erogante e quindi su di esse l'Impresa non poteva interferire.

Tale giustificazione veniva smentita documentalmente dallo stesso Ministero competente (e non erogante) con la nota 16.2.1995 (doc. 12), nella quale lo stesso si dichiara "estraneo" alle fasi di erogazione e frazionamento del mutuo, di esclusiva competenza dell'Impresa e della banca.

La procedura, del resto, dovrebbe essere palese: la Banca (la B.N.L.) avrebbe dovuto erogare il mutuo; l'Impresa avrebbe dovuto restituire le somme anticipate in conto mutuo dai promissari acquirenti (anzi, non avrebbe dovuto neppure chiederle, anche per la regolare erogazione da parte della B.N.L.), procedere al frazionamento del mutuo, alla relativa stipula del contratto definitivo e conseguente accollo da parte degli acquirenti.

Perchè tale procedura, così semplice ed elementare, non è stata osservata?

Viene il dubbio che le somme due volte ricevute dall'Impresa (dalla banca e dai privati, che in un caso si è sostituita ad uno di questi) siano in realtà servite per altri scopi e l'Impresa abbia preso tempo per tali operazioni, forse perchè in crisi di liquidità, dovendo restituire a quasi tutti gli acquirenti una somma, a questi indebitamente richiesta, di circa lire 780.000.000, dagli stessi anticipata.

2) Sempre in sede di comparsa di costituzione, emergeva che la Ditta imputava al Falzea il fatto che egli si era ben guardato dal pagare le ultime rate (inerenti gli acconti in conto mutuo).

A parte la falsità evidente già allora di tale argomentazione, in quanto il Falzea non è che non avesse voluto pagare le ultime rate (ottava, nona e decima, per complessive lire 22.000.000), per puro divertimento, ma perchè, lo si ripete, voleva esercitare un suo sacrosanto diritto, cioè accollarsi il mutuo come da preliminare - e vedersi restituite le somme che aveva dovuto anticipare in conto mutuo tanto più che l'Impresa le aveva già ricevute dalla banca -; ma è poi emerso in corso di causa - ed è stato confermato dalla Ditta con una discutibile, quanto a forma, ricevuta "postuma" - che il Falzea aveva versato altri 17.000.000, giustificate a titolo di cauzione, invece in realtà pretese "in nero", per delle pseudo-migliorie imposte a tutti gli acquirenti; pertanto, egli doveva ancora pagare solo cinque milioni; era, quindi, nel sacrosanto diritto di vedersi perfezionare il contratto definitivo di compravendita e non era per nulla inadempiente (avendo a questo punto con il riconoscimento dei 17.000.000 versato alla Ditta lire 117.000.000 su lire 122.000.000, come da atto preliminare).

C'è da sottolineare a tale proposito che il versamento della somma in nero era stato in un primo momento smentito nella comparsa di costituzione (22.7.1994), poi in corso di causa ammesso (in sede di udienza per sequestro conservativo); qui sta la serietà dell'Impresa nostra controparte!

Del tutto ridicola appare poi la difesa in merito contenuta nella comparsa di costituzione nella quale si dice che la somma di pertinenza del Falzea (guarda caso) sta proprio negli ultimi 180.000.000 (in realtà di lire 60.000.000) di finanziamento che la Ditta doveva ancora prendere dall'Istituto Mutuante (quasi che fosse scritto materialmente sui soldi).

Va notato che il mutuo concesso all'Impresa con contratto di mutuo fondiario stipulato nell'aprile 1992 gravava in via solidale ed indivisibile su tutto l'immobile; pertanto, l'erogazione dei 720.000.000 non si vede perchè non doveva riguardare il Falzea, almeno pro-quota.

3) Già in sede di comparsa di risposta non si rinviene alcuna difesa sull'obbligo fondamentale dell'Impresa, cioè quello di stipulare il contratto definitivo e trasferire la proprietà dell'alloggio (che l'Impresa aveva potuto realizzare con una semplice e transitoria assegnazione del lotto in concessione del diritto di superficie richiesta al Comune per edificare i complessivi 16 alloggi).

Si tentava in precedenza di dire che mancavano i certificati di abitabilità; ma lo stesso atto preliminare, al punto 10, prevedeva l'obbligo dell'Impresa di concludere comunque i contratti, con responsabilità eventuale a carico dell'acquirente (come tra l'altro avvenuto nei vari contratti di compravendita ad oggi stipulati dall'Impresa).

Allora si diceva che gli oneri di urbanizzazione non erano ancora completati; ma anche tale circostanza non impediva che il Comune già dal dicembre 1993 rilasciasse il certificato di ultimazione lavori (però con circa dieci mesi di ritardo rispetto a quanto dettato dalla normativa riguardante l'Edilizia Agevolata Convenzionata).

Anche da tali circostanze emergeva palese la volontà dell'Impresa di "prendere tempo", per cercare di restituire il più tardi possibile ed il meno possibile di quanto ingenuamente anticipato dall'acquirente (insieme ad altre persone) in conto mutuo.

* * * * *

In corso di causa, in occasione di una prima procedura di sequestro conservativo (luglio 1995), la Biemme depositava l'estratto conto delle somme a suo dire ancora dovute (doc. 13), che alterano ulteriormente il prezzo dell'alloggio da £.122.000.000 a £.165.00.000 (I.V.A. compresa).

Finalmente, per così dire, si giocava a "carte scoperte", perchè la Ditta comunicava di aver stipulato con l'Istituto di Credito Fondiario l'atto di erogazione e quietanza (v. punto 1 della memoria); tant'è vero che la stessa Ditta "invitava" i promittenti alla stipula; ciò avveniva il giorno 28.2.1995; ebbene, prima di questa data (ottobre 1994) e dopo della stessa data (marzo 1995) solo 2 contratti su sedici venivano stipulati (Sanna ed Innocenti) e sono quelli riguardanti coloro che non si sono

accollati il mutuo (ai quali successivamente si è aggiunto il Sig. Sacco), ma hanno pagato tutto in contanti (come, praticamente, ha fatto il Falzea).

Gli altri, perchè non venivano stipulati?

Sembra evidente che forse mancavano i soldi da restituire a chi li aveva dovuti anticipare; da qui nasce allora la spiegazione psicologica degli assurdi conteggi presentati dalla Ditta in giudizio, in sede di prima procedura cautelare, i quali avevano lo scopo evidente di restituire all'attore una somma minore di quella dallo stesso anticipata e quindi allo stesso dovuta.

Il ragionamento di quanto accaduto dovrebbe essere di una chiarezza disarmante: se nell'atto preliminare di compravendita il promissario acquirente (Falzea) manifesta la volontà di accollarsi quota parte di mutuo, questi deve pagare al promittente (Biemme) fino alla conclusione dei lavori esclusivamente somme esulanti il mutuo (£.67.000.000 su £. 122.000.000) e dopo la stipula del contratto di compravendita dell'alloggio, continuare i pagamenti con delle rate che vanno versate all'Istituto Mutuante che ha erogato il mutuo fino alla concorrenza dei 122.000.000 oltre gli interessi di ammortamento; nel caso specifico il promissario acquirente in seguito a raggiro avendo dovuto anticipare dei soldi in conto mutuo, quando l'Impresa riceve le erogazioni in conto mutuo, glieli deve restituire (con gli interessi) e dopo la stipula del contratto di compravendita si accolla la sua quota di mutuo.

Tale semplicissimo ragionamento (che per la Ditta è d'importanza fondamentale, visto che ad esso questa subordina la stipula del contratto definitivo con l'imposizione dell'accettazione dell'estratto conto) è fatto oggetto di un tentativo della controparte di travisamento, con lo scopo, lo si ripete, di restituire meno soldi possibile.

Parliamo di cifre.

L'atto preliminare prevede un prezzo di lire 122.000.000 (tra l'altro eccessivo, per quanto si dirà in seguito); l'attore ha versato lire 117.000.000 oltre I.V.A, compresi i 17.000.000 che all'epoca la Ditta sperava di incassare "in nero", ma che ora ha riconosciuto come versati (pur chiamandoli "cauzione", non si sa bene per che cosa; è appena il caso di ribadire che tale "cauzione" non è stata mai menzionata nell'atto preliminare e che doveva semmai essere fatturata al momento della percezione - 25.10.1991 - e non oggi nel tentativo di farla assorbire da un prezzo fatto lievitare artificiosamente).

Allora delle due l'una: o l'attore versa il residuo di lire 5.000.000 (cosa che con lettera del 24.10.1995 - lettera alla quale l'Impresa rispondeva il 31.10.1995, dicendo che la stipulazione era <u>subordinata al ritiro della causa ed al riconoscimento incondizionato della posizione dell'Impresa stessa</u>-, si era già offerto di fare e che poi ha versato "banco iudicis"); oppure si accolla il mutuo (ma per questo occorre la cooperazione del debitore, cioè l'azione dell'Impresa con il consenso della banca), ma deve vedersi allora restituire la somma anticipata, cioè lire 55.000.000 (£.38.000.000 + £.17.000.000), oltre interessi.

Sottolineamo che all'epoca il mutuo venne maliziosamente indicato in lire 55.000.000; solamente per coloro che hanno acquistato il primo piano, però con lettera del 28.2.1995, la Biemme comunicava che era stato aumentato a lire 60.000.000, come quelli del secondo piano; si tratta evidentemente di altro inghippo inspiegabile!!

A questo punto, l'Impresa iniziava a proporre tutta una serie di argomentazioni, false, errate e del tutto in contraddizione con la chiarezza dell'atto preliminare; ciò soprattutto in sede di estratto conto presentato.

Veniamo quindi all'estratto conto presentato dalla Biemme (depositato dall'Impresa in sede di memoria nella prima procedura per sequestro conservativo, quindi a causa civile abbondantemente iniziata).

Questo parte da due vizi di base.

In primo luogo, ricalcola il prezzo medio base a metro quadro e lo moltiplica per i metri quadri (130,19 e non più 116,81, peraltro errati); poi dice che nella convenzione è stato errato il prezzo medio base, (1.057.490, invece di 1.067.490); il tutto per portare il prezzo a 139.000.000 (lire 17.000.000 come "adeguamento", guarda caso pari alla somma che la Ditta voleva acquisire "in nero" e che, quindi, vuole far rientrare dalla "finestra", essendo uscita dalla "porta").

Trattasi di argomentazioni giuridicamente errate e non opponibili all'acquirente.

Sotto tale profilo, poi, è da segnalare il macroscopico errore contenuto - maliziosamente - nel conteggio dei metri quadri riguardanti l'appartamento del Falzea.

In tale conteggio, infatti, si prevede una metratura dei balconi per mq. 18,27; ciò è assolutamente falso, perchè i balconi dell'appartamento sono pari a mq. 14,40, pertanto con una maggiore incidenza pari a mq. 3,87.

Inoltre, sempre nello stesso conteggio, viene proposta, in modo ridicolo, una voce chiamata "spazi di manovra", che incide per mq. 15,09: orbene, si noti che il marciapiede e la strada antistanti l'autorimessa, dove si dovrebbero svolgere le "manovre" e che la Biemme vorrebbe farsi pagare la bella somma di oltre un milione al mq., in realtà appartengono al Comune, trattandosi di marciapiede e strada pubblica !!!

Tali errori pacchiani farebbero ridere, se in realtà essi non nascondessero un preteso (ed illegittimo) aumento del prezzo di circa lire 13.000.000 !!! (mq. 3,87 di balconi + 15,09 di spazi di manovra = mq. 18,96 (x 60 % di riduzione come da

convenzione = mq. 11.38); pertanto MQ. 11.38 X 1.135.540 lire al mq. = lire 12.922.445.

Questo è solamente uno degli errori contenuti nel calcolo del prezzo, che, lo ricordiamo, è imposto da inderogabili normative di legge, trattandosi di edilizia convenzionata; per gli altri specifici errori commessi dall'Impresa si richiamano le osservazioni rese nella memoria del 30.4.1997, prodotta nel corso del giudizio civile (doc. 14).

L'errore materiale contenuto nel preliminare in relazione alla cifra del P.M.B., del quale la Biemme c'informa (da lire 1.057.490 al mq. a lire 1.067.490), non è stato riconoscibile dalla controparte contrattuale; pertanto, per la normativa civilistica in tema di errore, questo non può essere opposto alla stessa ed appare, in questa sede irrilevante.

Pertanto, fin dall'inizio l'attore, in sede di giudizio civile, ha sempre chiesto (e successivamente ottenuto) la nomina del C.T.U. (sempre con forza contrastata dalla controparte, inspiegabilmente, in quanto se fosse stata nella convinzione di agire nel giusto, non doveva avere nulla a che temere dalla Consulenza), diretta a stabilire in modo inequivocabile la metratura effettiva dell'appartamento ed il suo rapporto in relazione alla Superficie convenzionale (S.c. = S.u. + 60% S.n.r.), lo si ripete, in forza della normativa di legge in materia.

Veniamo alla parte più interessante: l'aggiornamento del P.M.B. in Convenzione.

A parte il fatto che, per quanto sopra, l'eventuale aggiornamento dovrebbe essere sulla somma di lire 122.000.000, e non su quella di lire 139.000.000; già per questo dovrebbe gravare, invece che per lire 8.835.950, per lire 7.775.300 (8.835.950:139.000.000= X:122.000.000).

Tuttavia, tale aggiornamento, nel caso di specie, non è dovuto dall'attore.

Infatti, se è pur vero che nella convenzione Ditta-Comune esso è previsto, è anche vero che tale prezzo è già riferito al 6.9.1991, come emerge dalla risposta del 9.10.1995 (doc. 15), alla precedente lettera inviata dal sottoscritto procuratore al Comune di Grosseto in data 18.9.1995 (doc. 16), e come direttamente esplicitato nella stessa convenzione al punto 9.

Non è quindi chiaro il motivo (ed è perciò errata la procedura di calcolo) per il quale la Biemme riferisca tale prezzo addirittura al dicembre 1990, applicando poi su di esso l'aggiornamento dicembre 1990 / settembre 1991 (v. ultima pagina dell'estratto conto presentato dalla Biemme).

Tuttavia, vi è nella Convenzione una clausola che, per così dire, "taglia la testa al toro" in favore dell'attore.

L'art. 10 della Convenzione dice che "Il prezzo medio di cessione di cui al precedente articolo può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione alla fine del mese di ultimazione lavori fissato nella concessione edilizia, applicando al prezzo iniziale di convenzione il seguente coefficiente moltiplicativo"; questo già direbbe che il prezzo potrebbe in caso essere aggiornato solamente nell'arco di tempo che va dall'ottobre 1991 al mese di settembre 1994 (data della scadenza della concessione edilizia); pertanto, già questo escluderebbe l'aggiornamento per le epoche precedenti o successive.

Peraltro, nel caso di specie, l'attore non dovrebbe alcunchè neppure a tale titolo.

Infatti, sempre l'art. 10 ultimo comma continua dicendo che "la revisione non si applica sulle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della presente convenzione"; avendo il Falzea versato somme oltre il dovuto, su di esse, per tale norma, non si applica e non si deve applicare nessun aggiornamento.

Da ultimo, preme ricordare un'altra circostanza: la Ditta, con lettera allegata al preliminare del 25.10.1991, affermava testualmente: "Questa impresa dichiara altresì che il prezzo stabilito resterà inalterato e non subirà quindi variazione alcuna per effetto dell'aumento dei costi di costruzione intervenuti nel periodo compreso tra la sottoscrizione dell'atto in oggetto indicato e la consegna dell'immobile".

Ciò smentisce anche, ove ve n'era bisogno, data la discutibile valenza di essa, quanto contenuto nella "famosa" ricevuta "postuma" dei 17.000.000 (doc. 17), ove si tenta d'introdurre in modo maldestro una specie di conguaglio per l'aggiornamento di un prezzo che, invece, non doveva essere per nulla aggiornato, come ci dice la stessa Ditta.

Il prezzo, aggiornato quindi al settembre 1991, pertanto, è quello riportato nel preliminare stipulato solo un mese dopo, cioè il 25.10.1991, cioè lire 122.000.000 (sempre che anche tale prezzo sia esatto).

Per quanto riguarda i costi aggiuntivi, il sig. Falzea non si è mai opposto al loro pagamento, nella misura dovuta (cioè solamente per l'accatastamento e l'allacciamento Enel, per complessive lire 1.200.030, IVA esclusa).

Anzi, chiede che vengano pure contabilizzate ed incluse nella fattura le spese di migliorie richieste dal Falzea (parquet ed altro) e dallo stesso già pagate con assegno per un importo di lire 5.500.000 circa.

Si oppone, invece, in modo deciso al pagamento di I.S.I. ed I.C.I., come si oppone al pagamento dei vari interessi, stante il fatto che, al momento, egli, per quanto sopra detto, ha pagato l'intera somma, la rimanenza della quale con assegno a saldo depositato banco iudicis e non accettato dall'Impresa; l'I.S.I. e l'I.C.I., per quanto se ne sa, invece, dovrebbero spettare al proprietario ed il Falzea, al momento, non è tale (v. l'interpretazione in tal senso riferita dalla sentenza della Comm. I° grado di Genova, n. 357 del 12.6.1995).

* * * * *

Ribadito quanto sopra, resta da vedere la legittimità del comportamento, sia processuale che stragiudiziale, adottato dalla controparte.

Questa, in sostanza, cerca di avvalersi della clausola "inadimplenti non est adimplendum", subordinando la stipula del contratto, con gli adempimenti accessori, all'integrale pagamento del prezzo da essa unilateralmente ed illegittimamente determinato in lire 165.141.426; prezzo che determinerebbe, in caso di accollo da parte dell'attore del mutuo, la restituzione di sole lire 15.738.574 da parte dell'Impresa.

Per quanto abbiamo visto, invece, il Falzea non è assolutamente inadempiente alle proprie obbligazioni (anzi, avrebbe già anticipato una cospicua somma non dovuta, pari a lire 17.000.000 + 38.000.000 = lire 55.000.000, da considerarsi in conto mutuo e questa, alla quale andrebbe decurtato l'importo di lire 1.200.030, è la somma che la Biemme deve restituire al Falzea salvo il più o il meno che risulterà di giustizia.

Egli, inoltre, prima di agire ex art. 2932 c.c., ha richiesto per ben due volte, con lettere del 28.1.1994 (v. doc. 7) e dell'1.3.1994 (v. doc. 9), la stipulazione del rogito; ciò per rendere del tutto pretestuosa e priva di fondamento l'allusione della controparte alla mancata ottemperanza della clausola di cui all'art. 10 del preliminare, che imporrebbe al promissario di chiedere la stipula del definitivo con lettera racc. a.r. almeno 10 gg. prima.

Tuttavia, per cercare ancora una volta un'intesa che a questo punto appare impossibile, l'attore ribadiva a più riprese la propria intenzione di addivenire alla stipula del contratto definitivo, nonostante la causa in corso, la quale ben potrebbe rimanere in piedi, a questo punto, solamente per la determinazione del prezzo.

Ma la Biemme ha ancora una volta ribadito la propria posizione, subordinando illegittimamente - a questo punto - la stipula del contratto all'accettazione del Falzea del prezzo da essa erratamente ricostruito.

Pertanto, l'eccezione inadimplenti non est adimplendum proposta dalla Ditta appare del tutto infondata, sia perchè il Falzea non è per nulla inadempiente alle proprie obbligazioni, sia perchè tale inadempimento, sia dal punto di vista soggettivo che oggettivo, non si presenta comunque così grave da legittimare la controparte al rifiuto della propria prestazione.

Esiste, poi, una controversia fra le parti circa il risarcimento relativo alla fornitura e posa in opera del parquet dell'alloggio, il quale, tarlato, ha procurato all'attore un danno quantificabile in lire 10.000.000; il legale della controparte aveva riferito in sede d'udienza che per tale motivo esisteva apposita causa fra la ditta fornitrice del materiale (la ditta Pellegrini) e la ditta Biemme, così smentendo le risposte che la stessa Biemme aveva dato in sede formale, di richiesta risarcimento, nelle quali aveva negato la circostanza.

In realtà nessuna causa esiste per tale motivo.

Pertanto, la Ditta, in sede di conteggi definitivi, dovrà anche tenere conto della somma richiesta per il parquet, che dovrà essere interamente rifatto.

Inoltre, la ditta Biemme dovrà rendere conto anche della lettera diffamatoria inviata al Comune di Grosseto in data 21.6.1995 (doc. 18), ove, invece di preoccuparsi di dare le dovute spiegazioni circa alcune macroscopiche inadempienze della convenzione (v. la questione della mancata fideiussione), ha invece attaccato in modo intollerabile la persona del Falzea, che nulla di altro ha fatto che informarsi, quale persona interessata e cittadino, sulle motivazioni per le quali la procedura in oggetto era stata completata senza le norme previste dalla legge.

Premesse queste succinte considerazioni - che potranno essere approfondite da un punto di vista squisitamente tecnico ove il Tribunale lo ritenesse opportuno - è successivamente accaduto che, nell'ambito della procedura intrapresa dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, curata dal dr. Pedone, il Perito incaricato da questa Autorità Inquirente, arch. G. Tesei, ha svolto una Relazione Tecnica, che si deposita (doc. 19), nella quale determina il prezzo imposto dell'alloggio in circa lire 117.000.000, conferendo quindi notevole fondatezza alle argomentazioni svolte dall'attore; sia inteso che, addirittura, tale perizia erra in eccesso, per tutta una serie di argomentazioni svolte dai Consulenti di Parte, ing. Sarino Luppino ed ing. Attilio Regolo, nella loro Perizia che pure si deposita (doc. 20) (si tenga presente, in modo succinto, che il Consulente della Procura ha ritenuto sussistente un aggiornamento del P.M.B. di lire 7.050.156 che è inesistente, in danno del Falzea; ciò porterebbe a diminuire ulteriormente il prezzo, come si può facilmente riscontrare confrontando i nn. 5 estratti conto di altri acquirenti con quello del Falzea che si allegano, doc. 21).

La particolare provenienza di tale Relazione dovrebbe essere sufficiente a fondare le ragioni del ricorrente.

Infatti, vi è stata una pronuncia dotata di particolare dignità quanto alla provenienza (quella del perito della Procura); su di essa si può certamente basare un ragionevole giudizio di fondatezza della posizione del Falzea.

A ciò si aggiunga che è facilmente riscontrabile dall'estratto conto presentato dall'Impresa che l'eventuale adeguamento del P.M.B. non potrebbe neppure essere quantificato in lire 17.000.000; infatti, la Biemme asserisce per un errore di sommatoria un adeguamento da L. 1.057.490 al mq. a L. 1.067.490 al mq. pari ad una differenza di L. 10.000 al mq., che, moltiplicata per la superficie convenzionale

(termine che esiste solo per la Biemme e per l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto ed è sconosciuto alla normativa ufficiale in materia), che secondo la stessa controparte sarebbe di mq. 130,19 (in realtà, peraltro, così non è, in quanto la superficie, per quanto esposto in corso di causa, era stata indicata pari a: lire 122.000.000 diviso lire 1.057.490 al mq. = mq. 115,36), determinerebbe casomai un importo di: lire 10.000 x 130,19 = lire 1.301.900, e non quello di lire 17.000.000 preteso dall'Impresa.

Sarebbe bastato effettuare questo semplice calcolo e confrontarlo con l'estratto conto presentato dalla Biemme per non ritenere necessario attendere l'esito della C.T.U. e ritenere fondata la posizione del Falzea.

Altro elemento di prova può essere tratto dal fatto che l'Impresa, non ottemperando all'ordine di esibizione del G.I. della controversia civile, non ha ritenuto di depositare i libri contabili dell'anno 1991 come si può rilevare dal verbale di udienza del 27.01.1998 (doc. 22), ciò dimostra che l'importo di lire 17.000.000, ora spacciato per "cauzione" doveva essere nelle intenzioni dell'Impresa introitato in nero; in questo stanno gli artifici contabili che l'Impresa sta tentando per far rientrare dalla finestra ciò che è uscito dalla porta.

* * * * *

Premesse le doverose considerazioni di cui sopra, possiamo analizzare i profili amministrativi della vicenda, per i quali il Comune di Grosseto, interessato della questione, ha mostrato un atteggiamento sostanzialmente evasivo, pur in presenza di precisi obblighi a suo carico posti dalla normativa in materia.

Nel corso del procedimento civile, l'Impresa, per dimostrare la bontà del proprio operato, ha prodotto una certificazione rilasciata dal Comune di Grosseto, datata 10.10.1995 (doc. 23), nella quale si attestano addirittura due tipi di superfici definite una complessiva e l'altra convenzionale, confermando in pratica che il

conteggio della superficie presentato dalla medesima Impresa era esatto; la certificazione conseguiva ad un'istanza presentata dalla stessa Impresa in data 6.9.1995 (doc. 24).

A questo punto, il ricorrente, rilevando la totale inesattezza e falsità di tale certificazione, che non teneva in alcun conto della normativa in materia, chiedeva con istanza in data 20.6.1996 (doc. 25) a sua volta il rilascio di analoga certificazione, allo scopo di poterla contestare direttamente; in tale contesto, chiedeva esplicitamente che fossero evidenziate dettagliatamente le singole voci che concorrevano a determinare le superfici; seguivano altre analoghe istanze in data 26.9.1996 (doc. 26), 12.11.1996 (doc. 27), 21.11.1996 (doc. 28), 16.6.1997 (doc. 29).

Il Comune rispondeva con nota del 4.10.1996 (doc. 30), con la quale l'Amministrazione rappresentava che, per la complessità della problematica, erano in corso verifiche presso organi interni alla medesima e presso organi esterni, sia per quanto attiene agli aspetti osservati e contestati, sia per quanto riguardava i risvolti sulla competenza da approfondire nel merito alle questioni sollevate.

Addirittura, l'Amministrazione, per una sollecita verifica tecnica delle superfici oggetto delle contestazioni, richiedeva una perizia giurata di parte.

Inoltre, il Comune rispondeva che i termini dell'istanza iniziale del 26.9.96 erano da intendersi sospesi, fino alla conclusione delle verifiche.

Con successiva nota del 28.11.1996 (doc. 31), l'Amministrazione pretestuosamente replicava che, non avendo il richiedente ottemperato alla richiesta di perizia giurata di parte, l'Amministrazione, verificati gli atti, la pratica edilizia n.90/1430 e successive varianti, riteneva che il progetto presentato fosse conforme alle normative di zona P.E.E.P. nella località Fosso dei Molini, ad eccezione del calcolo dei posti auto e spazi di manovra che risultava errato, in quanto erano stati in esso

inseriti alcuni spazi di manovra ricadenti, invece, su area di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Dopo quest'ultima risposta la stessa Amministrazione non dava seguito ad altre risposte per fornire definitivamente la certificazione attestante la Superficie convenzionale e/o complessiva corretta pur avendo nel frattempo avuto modo, così come riportato nella risposta del 04.10.1996 (v. doc. 30), di consultarsi e verificarla "presso organi interni alla medesima e presso organi esterni"; per poi con questa scusa sospendere i termini nel tentativo evidente di "scoraggiare" il Falzea.

Per il rispetto dei parametri di cui alle Leggi Regionali n. 48/88 e 28/91, ai fini del finanziamento pubblico, l'Amministrazione si riportava espressamente al certificato dell'Ing. Antonio Ludovico, (allegato in copia alla suddetta lettera) Direttore tecnico dell'Impresa costruttrice.

Con lettera del 3.7.1997 (doc. 32), l'Amministrazione rispondeva alla richiesta di verifica di abusi edilizi presentate dal privato nelle note di cui sopra, accertando che vari abusi erano stati eseguiti nella zona di interesse, ad esclusione di quelli che avevano maggiore rilevanza ai fini del Falzea ed altri.

Si può notare senza alcun dubbio che le risposte inviate dall'Amministrazione non avevano fornito la certificazione richiesta dall'esponente contenente la superficie complessiva e/o la superficie convenzionale dell'alloggio dello stesso richiedente, con evidenziati i parametri normativi utilizzati per il suddetto calcolo, ma si erano limitate ad impostare la questione in modo pretestuoso, evasivo e connivente.

Pertanto, con ultima diffida stragiudiziale del 7.5.1998 (v. doc. 2), il richiedente rappresentava quanto segue :

 In primo luogo, sottolineava l'atteggiamento dilatorio ed evasivo adottato dall'Amministrazione nelle risposte di cui sopra.

- In secondo luogo, inviava la richiesta perizia giurata di parte, sottoscritta da due ingegneri, Ing. Sarino Luppino ed Ing. Attilio Regolo (doc. 33).
- In terzo luogo, rappresentava che il consulente tecnico della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, Arch. Giancarlo Tesei, aveva redatto una relazione tecnica, che aveva determinato, sia pure in eccesso, una superficie complessiva di 105,47 mq., contro i 130,19 determinata dalla Biemme Costruzioni e certificato, evidentemente in modo errato, dall'Ufficio Urbanistica con la citata nota del 10.10.1995.
- Con l'occasione, l'istante comunicava che la Biemme Costruzioni aveva minacciato di sospendere il pagamento dei ratei di mutuo arbitrariamente acceso sull'alloggio del ricorrente.
- In quella stessa sede, il Falzea rilevava che fin dal 12.12.1994 (doc. 34) aveva inviato atti di diffida ad adempiere, chiedendo che il Comune imponesse alla Biemme Costruzioni la predisposizione di polizza fideiussoria prevista nella convenzione fra la medesima Impresa e il Comune a tutela degli interessi dei privati, addirittura sanzionata con la risoluzione del contratto di convenzione ed il pagamento delle elevatissime penali ivi previste. A tal proposito il Comune si limitava semplicemente a rispondere con nota del 24.12.1994 (doc. 35) e nota del 02.06.1995 (doc. 36).
- Da ultimo l'istante <u>rinnovava la richiesta di rilascio della certificazione attestante</u>
 la corretta superficie complessiva e/o convenzionale dell'alloggio più volte
 <u>invocata</u>, comprensiva delle determinazioni necessarie per le quali si era arrivati al suddetto calcolo.
- Il Comune di Grosseto rispondeva con nota del 5.6.1998 ricevuta il successivo 9 giugno (l'atto qui impugnato v. doc. 1), con la quale dichiarava irricevibile la richiesta, allegando parere legale in tal senso formulato dall'Avv. Umberto Gulina

1

di Grosseto, motivando che in capo all'istante vi era carenza di interesse, avendo egli ormai conosciuto ogni documento relativo alla vicenda; ciò senza stare a considerare la reiterata violazione della Legge n.241/90, per la pretermissione dei potenziali controinteressati, facilmente individuabili (prima fra tutte la Biemme Costruzioni, il cui difensore leggeva per opportuna conoscenza), la quale viziava, secondo l'Amministrazione, ogni richiesta della lunga serie in corso.

L'atto suddetto, oggetto della presente impugnazione, si presenta illegittimo per i motivi che seguono.

IN DIRITTO

Io MOTIVO:

Violazione dell'art. 3 comma 4º della Legge 07.08.1990 n. 241.

La norma in questione impone all'Amministrazione di indicare in ogni atto notificato al destinatario, sia il termine, sia l'autorità cui è possibile ricorrere.

Nell'atto qui impugnato mancano entrambi tali indicazioni.

Ne deriva che l'atto è viziato da violazione di legge e deve per forza essere annullato.

IIº MOTIVO

Violazione di legge e/o eccesso di potere.

Errata interpretazione ed applicazione della Legge n.241/90.

Violazione dell'art. 35 L. 865/1971.

Contraddittorietà fra più atti amministrativi.

Emerge con chiarezza dalle istanze presentate dal privato - "è una costante" - che egli non intendeva richiedere la copia di documenti amministrativi (che egli già possiede integralmente), bensì una certificazione del Comune che verificasse la superficie complessiva e/o convenzionale del proprio appartamento, in base alla normativa in vigore relativa agli alloggi di edilizia agevolata convenzionata, correlata dalle precise determinazioni dei criteri in base ai quali detta superficie era stata calcolata. A tale scopo il Falzea, ha dovuto specificare, segnalare e quindi evidenziare le superfici che viziano il calcolo della superficie convenzionale determinata (non si sa come) pari a 130,19 mq. La stessa Amministrazione non "fidandosi" di quanto sosteneva l'istante, ha pretestuosamente richiesto la Perizia giurata di parte ed il Falzea dopo aver atteso inutilmente una risposta seria e definitiva, per dimostrare ancora una volta la sua buona volontà di definire, almeno per questo problema, bonariamente la questione, è stato costretto a rivolgersi a due ingegneri per redigere Verbale di Perizia tecnica giurata di parte ed indirizzarla al difensore civico. Ma tutto ciò non è servito a nulla!!

Il Comune, dopo un lungo tergiversare, chiaramente evidenziato nelle risposte prodotte agli atti, nell'atto impugnato, considera come irricevibile la richiesta essenzialmente per tre motivi :

- 1) L'Amministrazione Comunale è soggetto estraneo alla controversia fra il Falzea e la Biemme; il richiesto provvedimento, invece, riguarda proprio il filone privatistico che si inserisce negli aspetti pubblicistici delle convenzioni sull'area P.E.E.P., dettate pure dalle Norme Tecniche .per la realizzazione degli interventi di Edilizia Agevolata Convenzionata di cui alla L.R. 48/88 (doc. 37) e seguenti.
- 2) Il Falzea, dopo oltre tre anni, conosce e possiede già copia di tutti i documenti relativi alla vicenda, ma nonostante tutto l'Amministrazione Comunale non ha osservato e fatto osservare la normativa infatti tuttora esistono i seguenti problemi favoriti dalla negligenza dell'Amministrazione Comunale :
- E' stato apposto un visto di congruità riguardo ad una quota relativa al costo delle opere per fondazioni, scavi, sbancamenti, muri di sostegno ecc..., pari al

- 15,16%, mentre per legge la stessa percentuale non potrebbe superare un valore massimo pari al 14%;
- Ha approvato un progetto che comprendeva delle aree di proprietà pubblica, quindi ricadenti al di fuori del lotto assegnato in concessione all'Impresa, che adesso vengono addebitate al Falzea dalla stessa Impresa fra le superfici a lui attribuite nell'estratto conto.
- Non ha fatto predisporre le prestazioni fideiussorie a garanzia delle somme che i promissari acquirenti hanno versato alla Biemme;
- Si è preoccupata di restituire alla Biemme una somma di lire 22.985.602 non dovuta ma nello stesso tempo non rettificava il Prezzo Medio Base che si riduce in seguito alla decurtazione di 612,59 mc. relativi ai depositi occasionali, però si accorge di un errore di sommatoria e con Rapporto/Informativa ridetermina il prezzo in lire/mq. 1.067.490.
- Vi è stata la pretermissione di tutti i soggetti interessati, in presunta violazione della Legge n.241/90.

Tale motivazione si presenta viziata per più motivi.

Quanto al secondo motivo, che viene trattato in precedenza per facilità di esposizione, si deve rilevare che la richiesta non è da intendersi effettuata in ordine alla disciplina sull'accesso ai documenti amministrativi, di cui agli artt. 22 e segg. della Legge 241/90; infatti, il Falzea, come condivisibilmente affermato dall'Amministrazione, possiede già i documenti necessari per esaminare la controversia.

Al contrario, il Falzea ha presentato istanza per ottenere un vero e proprio provvedimento dalla Pubblica Amministrazione, cioè una certificazione che, a seguito di eventuale procedimento amministrativo (verifica della superficie e dei

parametri legislativi) rappresentasse correttamente la superficie complessiva e/o convenzionale del proprio alloggio.

L'istanza, quindi, in quanto prodromica ad un procedimento amministrativo che si doveva concludere con un provvedimento, era da inquadrarsi nella diversa fattispecie di cui all'art. 1 e seguenti della medesima Legge 241/90, concernente il diverso caso del procedimento amministrativo (non, quindi, la normativa riguardante il diritto di accesso del cittadino alla documentazione amministrativa, di cui ai successivi artt. 22 e segg. stessa legge).

Egli, infatti, ha effettuato un'istanza per ottenere un vero e proprio provvedimento, e non ha invece richiesto la copia di un documento. Ne è prova anche l'assurda richiesta da parte del Comune della Perizia giurata di parte e la buona volontà del Falzea ad accondiscendere a questa pretestuosa richiesta.

In tale contesto, l'art. 2 1° comma della Legge n.241/90 dispone che ove il procedimento consegua obbligatoriamente ad una istanza, ovvero debba essere iniziato d'ufficio, la Pubblica Amministrazione ha il dovere di concluderlo mediante l'adozione di un provvedimento espresso.

L'art. 3 1° comma della stessa legge dispone inoltre che ogni provvedimento amministrativo, compresi quelli concernenti l'organizzazione amministrativa e lo svolgimento dei pubblici concorsi del personale, deve essere motivato, salvo che nelle ipotesi previste nel comma 2 (che non riguardano il presente caso).

La motivazione deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'Amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria.

In forza di queste considerazioni, si palesa come illegittima e viziata da eccesso di potere per travisamento la motivazione adottata dall'Amministrazione, evidenziata al suddetto punto 2 (cioè il fatto che il ricorrente possedesse già tutti i documenti della pratica).

Infatti, il Falzea, non avendo richiesto la copia di documenti amministrativi, ma l'emissione di un vero e proprio provvedimento, che doveva seguire alla relativa istruttoria procedimentale, aveva diritto ad ottenere un atto espresso dall'Amministrazione completo della motivazione e dei presupposti sui quali la stessa motivazione si fondava; era estranea alla fattispecie la richiesta di documentazione, non inoltrata dal Falzea.

Avendo il Comune di Grosseto volutamente travisato la suddetta richiesta, la motivazione di irricevibilità che su di essa si fonda deve essere perciò disattesa.

Per analoghe considerazioni deve essere anche disatteso il terzo motivo del provvedimento adottato dall'Amministrazione Comunale (cioè la presunta pretermissione dei diritti dei controinteressati).

Infatti, gli artt. 7 ed 8 della suddetta legge n.241/1990 dispongono che <u>deve essere</u> <u>l'Amministrazione</u> e non il privato a dare comunicazione ai terzi controinteressati dell'avvio di un procedimento amministrativo che li riguarda.

Da ciò deriva che non è obbligo del privato interessare il terzo dell'avvio di un procedimento amministrativo, bensì è un preciso obbligo a carico dell'Amministrazione.

Da ciò deriva l'illegittimità del terzo motivo adottato dall'Amministrazione nel provvedimento qui impugnato.

Diverso - e più importante - è il profilo attinente alla presunta estraneità del Comune all'istanza diretta ad ottenere il provvedimento, motivo sul quale si fonda essenzialmente il diniego espresso dall'Amministrazione al rilascio del certificato richiesto.

In merito a tale motivazione, si tratta di stabilire se l'Amministrazione Comunale abbia il dovere o meno di rilasciare tale certificazione a richiesta del privato.

L'Amministrazione Comunale ritiene di essere estranea alla situazione che si è venuta a creare fra il Falzea e la Biemme, in quanto tale controversia si innesta sul filone privatistico della esecuzione delle aree P.E.P. e non su quello, ad esso preliminare, relativo alla predisposizione amministrativa necessaria per l'avvio del progetto di edilizia convenzionata, di competenza, invece, dell'Amministrazione stessa.

Trattasi di motivazione illegittima.

Infatti, l'art. 35 della L. 22.10.1971 n.865, che disciplina la fattispecie delle concessioni di area di edilizia convenzionata ad Enti e privati per la realizzazione di alloggi di edilizia popolare, prevede che la convenzione stipulata fra amministrazione ed enti realizzatori degli alloggi deve in ogni caso prevedere le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione stessa ed i casi di maggior gravità in cui tale osservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie (art. 35 comma 8 lettera F).

In osservanza a questa norma, appunto, la convenzione stipulata fra il Comune e l'Impresa in data 6.9.1991 prevedeva, appunto, all'art. 12 lettera B comma 1, il pagamento dell'impresa, all'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, di una somma pari a 30 volte la differenza fra i due prezzi.

In forza di tali norme legali e convenzionali, pertanto, l'Amministrazione Comunale, mantiene un rilevantissimo ruolo anche nello svolgimento della successiva fase esecutiva degli alloggi di edilizia popolare, in quanto deve verificare la rispondenza del valore degli alloggi ai criteri predeterminati dalla legge e deve applicare, in caso di violazione di tali obblighi da parte dell'Impresa, le

sanzioni previste dalla legge e dalla convenzione, che vanno dal pagamento di una penale alla stessa risoluzione della concessione del diritto di superficie.

Proprio nell'ambito di tale controllo e al fine di stimolarlo, Falzea si era indotto ad interessare l'Amministrazione Comunale, al fine che essa intervenisse per verificare la rispondenza della realizzazione del proprio alloggio ai parametri predeterminati previsti dalla legge ed a rilasciare la conseguente certificazione, con le motivazioni del caso, al fine di poterla contestare, qualora fosse stata errata (questo non lo sappiamo perchè l'Amministrazione Comunale ha appunto preferito non rispondere). A questo proposito preme sottolineare che invece, all'analoga richiesta presentata dalla Biemme, l'Amministrazione ha risposto senza curarsi dei diritti del terzo interessato, cioè il Falzea, e con una certificazione della superficie sia complessiva che convenzionale completamente errate, come abbondantemente illustrato in precedenza : certificazione che, ovviamente, il ricorrente ha sempre contestato, pur non essendo a lui diretta ed opponibile (tant'è vero che, nella causa civile, il Falzea ha dovuto chiedere una C.T.U.).

A tale fine, l'Amministrazione, nel successivo procedimento, se avesse riscontrato delle violazioni ai criteri legali predeterminati, doveva intervenire con le sanzioni previste dalle norme sopra citate.

Proprio per questa residuale ed istituzionale funzione di controllo rimasta alla Pubblica Amministrazione anche nella fase esecutiva del progetto di edilizia convenzionata, sono del tutto infondate, illegittime e fuori luogo le osservazioni rese dal Comune di Grosseto nel considerare irricevibile la richiesta inoltrata dal ricorrente.

Infatti, la medesima Amministrazione - lungi dall'essere estranea all'attuale fase di realizzazione degli alloggi -, in osservanza delle norme di cui sopra, doveva intervenire prontamente, avviare il procedimento amministrativo, verificare la consistenza dell'alloggio del Falzea, indicare le motivazioni in base alle quali si era in concreto disposta una superficie dell'alloggio invece che un'altra, controllare la rispondenza dell'alloggio stesso ai parametri legislativi predeterminati ed ai prezzi imposti, e, in conclusione, ove fosse stata accertata una violazione dell'Impresa sia dell'art. 35 L. 865/1971, sia della convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale, previo rilascio della certificazione richiesta dal ricorrente, intervenire applicando le sanzioni del caso.

In forza di tale funzione, il provvedimento qui impugnato, che invece declina ogni competenza nel caso in esame da parte dell'Amministrazione Comunale, in quanto la medesima si ritiene estranea ai rapporti di natura privatistica intercorrenti fra il Falzea e la Biemme, deve essere disattesa.

Anche per tale motivo, quindi, il provvedimento qui impugnato va annullato.

IIIº MOTIVO

Eccesso di potere per contraddittorietà fra più atti e, comunque, per violazione del principio di uguaglianza fra identiche situazioni.

La motivazione adottata dall'Amministrazione lascia ancora più perplessi se si osserva che, invece, essa ha regolarmente rilasciato alla Biemme un certificato analogo a quello richiesto dal Falzea, conseguentemente all'istanza dall'Impresa presentata all'Amministrazione Comunale (v. doc. 24); ciò senza muovere alcuna delle osservazioni che, invece, sono state opposte al Falzea (il quale, guarda caso, in quella sede pur essendo controinteressato, non è stato neppure coinvolto). In effetti, proprio per la presenza di questo certificato, palesemente errato, del quale il Falzea è venuto a conoscenza solo nell'ambito del procedimento civilistico contro la Biemme, il ricorrente è stato costretto a richiedere il rilascio di altra analoga certificazione, motivata nei presupposti di fatto e di diritto, ai sensi dell'art.

1

3 della Legge n. 241/1990; tale certificazione doveva proprio indurre res melius perpensa ed a seguito di un controllo più accurato che il ricorrente ha sempre sollecitato, l'Amministrazione a revocare la precedente rilasciata alla Biemme o, comunque, a motivarla nei propri presupposti, visto, che, appunto, la certificazione di cui sopra, rilasciata solo alla Biemme, era priva della benchè minima motivazione.

Il comportamento attuato dall'Amministrazione, quindi, si presenta come contraddittorio e viziato da eccesso di potere per violazione del principio di uguaglianza e della parità di trattamento.

Ma vi è di più.

Come abbiamo rilevato, uno dei motivi per i quali l'Amministrazione aveva considerato come irricevibile l'istanza del ricorrente era l'asserita violazione dei diritti dei controinteressati nell'ambito del procedimento amministrativo (violazione che, peraltro, e per i motivi sopra detti, si è rilevata insussistente).

Ebbene, la stessa Amministrazione Comunale non ha, invece, ritenuto lesivo dei diritti del Falzea il rilascio, a suo tempo, del certificato, sic et simpliciter richiesto dalla Biemme, senza che il ricorrente stesso, interessato al pari della Biemme, in questa sede, sia stato allora coinvolto.

Tale singolare comportamento non può andare esente da censure sotto il profilo dell'eccesso di potere per contraddittorietà e per violazione del principio di parità di trattamento.

Anche per tale motivo, quindi, il provvedimento in questa sede impugnato va disatteso.

Quanto premesso, l'esponente, come sopra domiciliato e difeso,

RICORRE

al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana affinchè, fissata l'udienza di discussione e svolto ogni incombente di rito, Voglia annullare l'atto impugnato nonchè ogni altro ad esso presupposto e/o conseguente, anche se di estremi ignoti. Vinte le spese oneri accessori inclusi.

Si producono i nn. 37 documenti di cui in narrativa, dettagliatamente specificati nel separato elenco.

Si chiede fin d'ora che il Tribunale, ove necessario, ordini all'Amministrazione convenuta il deposito degli atti ritenuti necessari per la decisione.

Si riserva di produrre ulteriore documentazione nei termini di rito.

Grosseto - Firenze,

Avv. Andrea De Cesaris

RELAZIONE DI NOTIFICA

Grosseto, Iì

- COMUNE DI GROSSEIO, IN PERSONA DEL SINDACO PRO-TEMPORE, DONICICIATO PRESSO LA MOTA SEDE MUNICIPALE.

			4	2/
	A mani di persona	a qualificatasi	per Maguam	rahu 0
TRIBUNALE DI GROSSETO	ivi strato		della consegna i	
SPECIFICA	precuria assenza.			
Cronol: N	Grosseto, lì 29		8 ()	
Diritil L. D. D.		FOID		
Tresferts (Kra) LX (SD			UNALE BL GROSSI Assistente DNEP Cipriani Gabriella	10
Totala L			T	_
T2592 10% L				
Spass postali L			()	
Carry Life to L			,	
District Commission Land				
79.53				
Enter 4 15 135				
1410				
2 4 LUG, 1998			\$9	
Thesis 7 4				
curriance in truth country				
Larry (-) prograto				
				12