

ORIGINALE

URGENTE OGGI 23-4-02

Avv. EUGENIO DALLI CARDILLO
Tel. 055 482929 - 483388 Fax 055 484579
Via di Camporeggi, 3
50129 FIRENZE

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE

DELLA TOSCANA

RICORSO

RITIRATA AVV.
DE CESARIS

Nell'interesse del Sig. **BRUNO FALZEA**, nato a Reggio Calabria il 08/02/1956, residente a Grosseto, in via Mozart, n. 23, rappresentato e difeso dall'Avv. Eugenio Dalli Cardillo, presso il cui studio elegge domicilio in Firenze, Via Di Camporeggi n. 3, come da mandato a margine del presente atto,

contro

- **COMUNE DI GROSSETO**, in persona del suo Sindaco *pro tempore*,

e nei confronti della controinteressata

- **BIEMME Costruzioni S.n.c.**, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Grosseto, Via Scansanese n. 297 (C.F. e P.I. 00211420534)

per l'annullamento

- del provvedimento del Comune di Grosseto - Ufficio Casa ed Edilizia Pubblica, datato 21/02/02, archiviato in data 22/02/02 con n. di archivio generale 19424 (doc. 1), con oggetto "Contenzioso Biemme/Falzea - Precisazioni. Causa n. 1448/1994", che è illegittimo nella parte in cui è in contrasto con il prezzo di L. 1.067.490 indicato nella convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni il 06.09.1991 (valore indicato in convenzione a seguito di rettifica da parte del Comune di Grosseto) e con i precedenti provvedimenti emanati dal Comune di Grosseto il 09.10.1995 (prot. 79506) ed il 10.10.95 e nella parte in cui nella valutazione della congruità non si tiene conto del Prezzo Medio Base e dell'estensione della Superficie Complessiva determinati nei due provvedimenti del Comune di Grosseto del 09.10.1995 (prot. 79506) e 10.10.1995 e che è, comunque, in violazione del PMB a mq e dei criteri di determinazione della superficie complessiva indicati nella Convenzione stipulata il 6/9/1991.

Delego AVV. EUGENIO DALLI CARDILLO
a rappresentarmi e difendermi nel presente giudizio, in ogni fase e grado conferendo allo stesso ogni più ampia facoltà inerente al mandato alle liti, di rinunciare agli atti del giudizio, di accettare la rinuncia agli atti del giudizio, con elezione di domicilio nello studio delle stesso in Firenze, Via Di Camporeggi n.3.

La stessa firma è autentica

Avv.

- di tutti gli atti precedenti, concomitanti e susseguenti, ancorché non conosciuti.

..*.*.*

FATTO

1) Il Sig. Falzea il 25/10/1991 ha stipulato con l'impresa Biemme Costruzioni S.n.c. un atto preliminare di compravendita (doc. 2) per l'acquisto di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata Convenzionata, posto in Grosseto, via Mozart 23, in zona P.E.E.P., lotto n.9, 1° piano, scala D, interno 1.

2) Tale alloggio è stato realizzato dalla Biemme Costruzioni in virtù di Convenzione per l'edilizia popolare, ai sensi della L. 865/1971, stipulata col Comune di Grosseto in data 06.09.1991, n. repertorio 691 (doc. 3).

3) Il preliminare di compravendita, art. 6, stabiliva il prezzo complessivo dell'alloggio in £. 122.000.000 + I.V.A. e le modalità di pagamento, che, per semplicità, possono essere così riassunte: 10 milioni a titolo di caparra ed il resto suddiviso in n. 10 acconti da pagare in corso d'opera.

Tale prezzo di prima cessione, secondo precisi parametri pubblicitici (indicati all'art. 9 della convenzione del 1991), deve essere calcolato moltiplicando il Prezzo Medio Base (PMB) di £. 1.067.490 al mq. per la Superficie Complessiva (SC) determinabile secondo i criteri di cui all'art. 9 della convenzione.

4) La stipula del contratto preliminare veniva accompagnata da lettera della Biemme Costruzioni (doc. 4) sottoscritta dall'Amministratore, Rag. F. Milani, nella quale si dichiarava che il prezzo stabilito in tale preliminare "*resterà inalterato e non subirà 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*".

5) Il Sig. Falzea pagava la caparra ed i primi 7 acconti alla Biemme per un totale di £. 103.880.000; versava inoltre, all'impresa, la somma di £. 17.000.000 in contanti (in quanto la Biemme non aveva voluto accettare assegno dal ricorrente).

6) Sull'esecuzione del contratto preliminare sono nate controversie tra le parti ed il Sig. Falzea fu costretto ad adire le vie legali con procedimento civile contro la Biemme Costruzioni - pendente presso il Tribunale di Grosseto (R.G. n. 1448/94, doc. 5) - per ottenere l'adempimento in forma specifica del contratto preliminare di compravendita, la restituzione di quanto pagato in eccesso ed il risarcimento del danno.

Nella propria memoria difensiva la Biemme eccepì che il prezzo per l'acquisto dell'appartamento era maggiore per due motivi: 1) che la SC era maggiore; 2) che il PMB non era aggiornato. In particolare fin dall'inizio l'impresa ha sostenuto che la SC fosse di 130,19 mq e che, in attuazione all'art. 10 della Convenzione del 1991, il PMB dovesse essere aggiornato da £. 1.067.490 a £. 1.135.540.

7) A seguito delle eccezioni sollevate dalla Biemme il ricorrente a mezzo del suo difensore, Avv. De Cesaris, chiedeva (doc.6) in data 19.09.1995 all'Amministrazione quale fosse il PMB aggiornato alla stipula della convenzione del 1991 e quale fosse la Superficie Complessiva da tenere in considerazione ai fini della cessione.

8) Il 09.10.95 l'allora dirigente responsabile Dott. Tarsi con propria nota, Prot. n. 79506 (doc.7), a seguito di tale istanza rispondeva che il PMB aggiornato alla stipula della convenzione del 06.09.91 doveva ammontare a £. 1.067.490 .

9) Ciò venne confermato, il 10.10.95, dal certificato (doc.8) col quale il Sindaco, vista la Convenzione del 1991 tra Biemme e Comune, dava atto che il PMB a mq era di £. 1.067.490 e la Superficie Complessiva di mq. 116,81.

10) A seguito del perdurante comportamento ostruzionista dell'impresa ed anche per il fatto che il Sig. Falzea riteneva, allora come ora, che la certificazione del Comune del 10.10.95 fosse comunque erronea in quanto ipervalutativa sia del PMB che della SC, in data 26.07.95 presentava alla Procura della Repubblica di Grosseto suo esposto col quale è stato aperto

procedimento penale pendente presso il Tribunale di Grosseto (R.G.n. 1229/95).

11) Con l'apertura delle indagini preliminari il PM, Dott. Pedone, nominava l'Architetto Tesei come perito d'ufficio al fine di verificare l'esistenza di irregolarità, nel caso in questione, censurabili anche sotto il profilo penale.

12) Ebbene dall'accertamento del perito tecnico d'ufficio è emerso che l'ammontare della Superficie Complessiva è pari a 105,47 mq., attestando così che *"la superficie risulta inferiore rispetto a quanto certificato dal Comune"* (doc. 9).

13) Il 07.05.1998, poi, l'Avv. De Cesaris chiedeva (doc. 10) al Comune di pronunciarsi su quale fosse il valore della Superficie Complessiva.

In data 5 giugno 1998 il Comune formalmente si pronunciava (doc. 11) per il diniego dell'istanza rinviando per la motivazione al parere redatto dall'incaricato consulente Avv. Gulina il 22.5.1998 (doc.12).

Il consulente del Comune di Grosseto nel suddetto parere rilevava che, fermo restando il dovere della P.A. di determinare il PMB a mq. in quanto edilizia agevolata convenzionata, il Comune doveva esimersi dal dare valutazioni di congruità sia sul giusto prezzo di cessione aggiornato ex art. 10 della Convenzione, sia in ordine alla determinazione della Superficie Complessiva, in quanto la controversia in atto era di natura strettamente privatistica e ad essa doveva ritenersi estraneo il Comune di Grosseto.

14) Con ricorso al TAR Toscana, notificato il 29.07.98, tuttora pendente (RG. N. 2824/98) l'Avv. De Cesaris impugnava il diniego del Comune (provvedimento n. 55526 del 05.06.1998).

15) Nel frattempo il procedimento civile instaurato a suo tempo dal ricorrente è stato devoluto alle Sez. stralcio del GOA di Grosseto.

16) In data 01.06.2000 l'Avv. Guidoni della Biemme Costruzioni depositava irritualmente e fuori udienza, violando i principi del contraddittorio tra le parti, propria memoria, allegando alcuni documenti. In data 12.06.2000, in occasione

della convocazione di CTU, l'Avv. De Cesaris, difensore del Sig. Falzea, venendone a conoscenza rilevava l'irrittualità del deposito, in quanto violativi del principio del contraddittorio.

Tra i documenti depositati dalla Biemme vi erano: il provvedimento del Comune di Grosseto – Settore Edilizia Privata/Pubblica del 21.01.00, archiviato il 24.01.00 n°6319 (doc.13) con cui si dichiarava che il prezzo di prima cessione aggiornato alla data della stipula della convenzione era congruo in £. 1.135.540 ed il provvedimento del Servizio Patrimonio Gestione aree P.E.E.P. del 08.02.00 n. 12510 (doc. 14) con cui il Comune di Grosseto dichiarava essere congruo il prezzo massimo di cessione della somma di £. 154.169.566.

17) Avverso tali provvedimenti il Sig. Falzea proponeva ricorso (RG. n. 2555/00) avanti a Codesto Ecc.mo Tribunale Amministrativo per il loro annullamento perché illegittimi in quanto con essi il Comune di Grosseto, basandosi interamente ed esclusivamente sulle sole perizie di parte fatte dai consulenti tecnici della Biemme Costruzioni (depositate nel giudizio civile) e senza procedere alla necessaria e doverosa istruttoria volta a verificare la rispondenza di tali dati alla realtà, attestava dei dati che erano in contrasto con il prezzo dell'alloggio, il PMB di prima cessione e con il valore della SC così come determinati nella convenzione del 06.09.1991 e, successivamente, riconosciuti nelle attestazioni della stessa P.A. emanate in data 09.10.1995 (prot. 79506) e in data 10.10.1995 e da ultimo in quelle del sett-dic. 2001.

17) Nel frattempo il giudizio civile procedeva e, a fronte di ben due ordinanze dello stesso GOA di Grosseto (l'una emessa nell'udienza del 09.04.2001 - doc. 16 – e l'altra all'udienza del 15.10.01 - doc. 17), finalmente il Comune di Grosseto depositava le certificazioni richieste dal giudice.

Con la prima attestazione, datata 03.09.2001 (doc. 18), il Comune ha dichiarato che il prezzo di cessione risulta essere:

- se calcolato sulla Superficie Complessiva (SC), pari a £. 124.693.507 (PMB x SC, ovvero 1.067.490 x 116,81);

- se calcolato sulla Superficie Convenzionale, pari a £.138. 965.848 (ovvero 1.067.490 x 130,18).

Importi entrambi inferiori a quelli indicati dalla stessa P.A. nei provvedimenti impugnati con il primo ricorso.

Con la seconda attestazione del 21.12.01 (doc. 19), contenente anche il Quadro Tecnico Economico (QTE), il Comune integrava le sue dichiarazioni specificando espressamente che:

- il PMB è di £. 1.067.490, come aggiornato con delibera G.C. di Grosseto n. 2000/95;
- l'aggiornamento del PMB in precedenza attestato dal Comune, su richiesta della Biemme Costruzioni, in £. 1.135.540 risulta non essere previsto dalla convenzione;
- il prezzo di cessione di ciascun singolo alloggio è determinato moltiplicando la superficie complessiva del Q.T.E. per la somma di £. 1.067.490.

Dunque, le attestazioni depositate in udienza dal comune, sostanzialmente, confermavano quanto sempre sostenuto dal ricorrente e la fondatezza dei motivi di illegittimità su cui si fondava l'allora pendente ricorso del Sig. Falzea.

18) Il 21.02 2002 è terminata la fase istruttoria del ricorso, ed in quella sede l'Amministrazione non ha depositato alcun documento.

In data 13.03.2002, essendo ormai conclusa tutta l'attività istruttoria del precedente ricorso amministrativo presentato dal Sig. Falzea, si teneva, la discussione del merito di tale ricorso ed il Tribunale Amministrativo Regionale tratteneva la causa in decisione. Ad oggi, infatti, si attende l'esito della sentenza. Si segnala, che in sede di udienza di discussione il difensore del Comune di Grosseto ha soltanto replicato insistendo sull'istanza di riunione dei due ricorsi e, in denegata ipotesi, qualora fosse stato trattenuto in decisione il ricorso, ha rinviato alle conclusioni espresse nella propria memoria defensionale.

19) Per tuziorismo si rappresenta che il ricorrente il 25.02.2002 presso il GOA di Grosseto, prende conoscenza del fatto che il Comune aveva emanato in

data 21.2.2002 e depositato in cancelleria il 22 febbraio l'attestazione oggi impugnata con la quale, ancora una volta, tornava sui suoi passi e forniva nuove e divergenti attestazioni sull'annosa questione come illustrato di seguito nel ricorso.

20) Si segnala che le attestazioni che s'impugnano, non sono state depositate dal Comune di Grosseto presso il Tar Toscana il giorno 21.2.2002, che si ricorda era l'ultimo termine utile per il deposito dei documenti di difesa, né la difesa di controparte ne ha fatto cenno in sede di udienza di discussione il 13 marzo 2002.

21) Da ultimo occorre rappresentare che il Sig. Falzea in data 19.04.02 ha sporto esposto denuncia-querela presso la Procura della Repubblica di Grosseto (doc. 20) affinché sia fatta piena luce su tutta la vicenda capitatagli e affinché sia appurato se sussistano fatti di reato a carico del comune o dell'impresa Biemme Costruzioni.

Tutto ciò premesso il Sig. Falzea ricorre avverso il provvedimento impugnato perché illegittimo per i seguenti:

MOTIVI DI DIRITTO

I. PRELIMINARMENTE SULLA GIURISDIZIONE DEL GIUDICE AMMINISTRATIVO.

Prima di entrare nel merito del ricorso occorre ben inquadrare la materia di cui trattasi.

In base all'art. 35 della legge n. 865 del 1971, in materia di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata, è attribuito ai comuni il potere di determinare, per quanto concerne il prezzo di cessione degli alloggi, il P.M.B. a mq. sulla base di criteri determinati per legge ed esplicitati nella convenzione stipulata con il concessionario del diritto di superficie. Il prezzo di cessione dell'alloggio ai sensi dell'art. 9 della convenzione è determinato dal prodotto risultante dalla moltiplicazione del Prezzo M.B. a mq per i mq di Superficie Complessiva.

Si tratta, dunque, di edilizia agevolata e/convenzionata. Ebbene, con l'entrata in vigore del D.L. n. 80 del 1998 è stata sancita in questa materia la giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

L'art. 33, del DL 80/98 stabilisce, infatti che sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo tutte le controversie in materia di pubblici servizi e, il successivo art. 34, che sono devolute alla stessa giurisdizione *“le controversie aventi per oggetto gli atti, i provvedimenti ed i comportamenti delle amministrazioni pubbliche e dei soggetti alle stesse equiparati in materia di urbanistica ed edilizia”*.

La normativa, ormai, ha avuto il totale avallo della giurisprudenza, compresa quella del TAR Toscana che sulla questione ha affermato: *“ai sensi dell'art. 33, I co., DL n. 80 del 1998 tutte le controversie in materia di edilizia residenziale pubblica sono devolute alla giurisdizione amministrativa esclusiva”* (TAR Toscana, I Sez., 22.10.1999, n. 768, in *“T.A.R.”*, 2000, p. 4879; TAR Toscana, I Sez., 17.04.2000, n. 702, in *“T.A.R.”*, 2001, p. 3226).

Non vi è dubbio, dunque, sul soggetto cui spetti la competenza sulla materia.

Va precisato, inoltre, quale sia l'interesse a ricorrere e la lesione subita dall'interesse sostanziale del Sig. Falzea.

Nel caso di specie, infatti, il Comune di Grosseto con la nota del dirigente Tarsi del 09.10.1995 (doc. 7) e con il certificato emanato dal sindaco di Grosseto in data 10.10.1995 (doc. 8) ha determinato che il P.M.B. a mq, **aggiornato alla data di stipulazione della convenzione, ovvero al 06.9.1991**, è pari a **L. 1.067.490** (in rettifica della somma di L. 1.057.490 determinata dalla convenzione del 1991) e che la superficie complessiva dell'appartamento è certificata in **mq 116,81**.

E', quindi, evidente la lesione attuale che subisce il ricorrente dal provvedimento impugnato che, in contraddizione con quanto certificato il 10.10.1995, illegittimamente ed erroneamente riporta i parametri di riferimento a quelli indicati **per eccesso** nelle attestazioni impuginate con il ricorso del 2000,

ovvero i valori del P.M.B. a mq da L. 1.067.490 a L. 1.135.540, 1.184.189 e della Superficie Complessiva da 116,81 mq a 130,19 mq.

Dati, questi, da cui deriva, anche se questa volta il comune non lo dichiara espressamente, un prezzo di prima cessione dell'alloggio di L.154.169.566, che è sicuramente superiore sia al prezzo di L. 122.000.000 convenuto dal Sig. Falzea nel contratto preliminare, sia al prezzo di cessione di L. 124.693.500 che risulta se si tiene in considerazione il P.M.B. e la Superficie Complessiva certificati dal comune di Grosseto il 10 ottobre 1995.

Non per ultimo si rappresenta che il provvedimento impugnato è stato depositato dal comune nel giudizio civile pendente avanti al G.O.A. del Tribunale di Grosseto, con conseguente danno che potrebbe arrecare al ricorrente anche sotto il profilo processuale ove tali certificazioni si consolidassero.

I, ECCESSO DI POTERE PER CONTRADDIZIONE CON PRECEDENTI MANIFESTAZIONE DI VOLONTA' DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, PER IRRAGIONEVOLEZZA ED INCONGRUENZA, PER MANCANZA DEI PRESUPPOSTI DI FATTO, PER TRAVISAMENTO DEI FATTI. - VIOLAZIONE DI LEGGE IN PARTICOLARE ART. 35 N. 865/1971 E VIOLAZIONE ART. 9 E 10 DELLA CONVENZIONE SOTTO IL PROFILO DEI CRITERI DI PREDETERMINAZIONE DEL PMB A MQ ED IL VALORE DI SUPERFICIE COMPLESSIVA.

Il provvedimento oggi impugnato (doc. 1), con cui l'Amministrazione dice che il prezzo di prima cessione andava portato da £. 1.067.490 a £. 1.135.540 "come da attestato prot. n. 6319 del 24.01.00 a firma del Dirigente" – citando, fra l'altro, uno dei provvedimenti impugnati dal Falzea con il precedente ricorso - è illegittimo perché in contrasto con la precedente medesima valutazione fatta sempre dal Comune di Grosseto, sia nel 1995, precisamente con la nota del Dott. Tarsi del 09.10.95 e con il certificato del Sindaco datato 10.10.95 (docc.

7 e 8), sia nel 2001, con le attestazioni del settembre e del dicembre (doc. 18 e 19).

E' sufficiente, infatti, il semplice raffronto "materiale" tra il provvedimento del febbraio 2002 e quelli del 1995 e del 2001 per rendersi immediatamente conto ed individuare facilmente la contraddittorietà tra i suddetti provvedimenti, espressi dalla stessa Amministrazione e riguardanti lo stesso oggetto.

In particolare la contraddittorietà riguarda sia la determinazione del Prezzo Medio Base sia il calcolo della Superficie Complessiva dell'alloggio.

A) Riguardo al Prezzo Medio Base.

Nella nota del Dirigente del Comune di Grosseto Dott. Tarsi del 09.10.95 si dichiara espressamente che il PMB degli alloggi stabilito all'art. 9 della convenzione stipulata in data 06/09/91 è di £. 1.057.490, poi rettificato dalla P.A. in £. **1.067.490**, al mq di superficie complessiva, e che tale prezzo si intende aggiornato alla data di stipulazione della convenzione del giorno 06/09/1991 (doc. 7).

Che il PMB di £. 1.067.490 fosse aggiornato alla data di stipula della convenzione è ribadito, poi, dal certificato del Sindaco del giorno successivo (doc. 8).

Nel provvedimento del 22.02.02, si dice, invece, che tale prezzo non sarebbe aggiornato alla data del 06.09.02, bensì al dicembre 1990 e si riconosce, pertanto, legittimo l'ulteriore aggiornamento del PMB per il periodo gennaio-settembre 1991 (punti 1-2), con la conseguenza di arrivare a determinare il PMB non in £. 1.067.490 ma in £. 1.135.540 (punto 4 del doc.1), tornando in sostanza sulle posizioni dei provvedimenti impugnati con il precedente ricorso.

La contraddizione tra le due dichiarazioni del comune è, quindi, lampante, soprattutto se si tiene conto del fatto che, in realtà, anche nel 1995 i calcoli erano stati fatti includendo la rivalutazione e gli aggiornamenti del prezzo alla data della stipula della convenzione come, appunto, espressamente dichiarato

dal Dirigente del Comune di Grosseto Dr. Tarsi in data 9.10.1995 (doc. 10) e come è certificato dal Sindaco del Comune di Grosseto in data 10.10.1995.

Ancora una volta, quindi, l'Amministrazione è caduta inevitabilmente in contraddizione disattendendo totalmente, con l'ultima dichiarazione, quanto da lei stessa affermato in precedenza – sia nel 1995 che nel settembre/dicembre del 2001 - e senza dare minimamente ragione del perché si sia discostata da quanto già affermato.

B) Riguardo alla Superficie Complessiva e al prezzo dell'alloggio.

Lo stesso contraddittorio, incongruente ed irragionevole modo di procedere si ripete per il calcolo della Superficie Complessiva e, di conseguenza, sul prezzo di cessione dell'alloggio.

Difatti, nel provvedimento del 22.02.2002 (doc. 1) al punto 5, viene detto a correzione della nota 132928 del 21.12.01 (doc. 19) che i prezzi degli alloggi indicati nell'allegato QTE sono stati erroneamente indicati nel quadro 15, cioè in quello del “prezzo convenzione per alloggio”, mentre invece riguardano i valori riferiti al finanziamento pubblico e “non sono stati calcolati, quindi, sulla base della superficie convenzionale”.

Seguendo tale impostazione si torna, in pratica, ad affermare che il prezzo congruo di cessione dell'alloggio sia quello di £ 147.835.950 (1.135.540 x 130,19 mq).

In realtà non è così perché il prezzo congruo di prima cessione dell'alloggio si calcola non sul valore della Superficie Convenzionale – concetto che non ha riscontro nella normativa – ma su quello, ben diverso, della Superficie Complessiva.

Il prezzo di prima cessione, dunque, che deriva dal calcolo del PMB al mq per la Superficie Complessiva, verrebbe ad essere errato se seguissimo il calcolo indicato al punto 5 del provvedimento impugnato perché partirebbe da presupposti sbagliati. Difatti:

- in primis è errato il PMB di £. 1.135.540 al mq come anche gli altri valori tanto più maggiori certificati dal Comune, come spiegato al punto A);

- secondariamente, è errato anche il calcolo della Superficie Complessiva che verrebbe determinata in mq 130,19, mentre in realtà, come è ben spiegato nel certificato del Sindaco del 10.10.95, essa ammonta a 116,81 mq (doc. 8).

Al riguardo è da rilevare, infatti, che il calcolo dei 130,19 mq dell'alloggio è riferibile non al concetto di Superficie Complessiva, bensì al concetto di "Superficie Convenzionale" indicato nel certificato emanato dal Comune di Grosseto in data 10.10.1995.

L'errore in cui è caduto il comune è pertanto evidente:

- a) perchè l'art. 9 della convenzione, per il calcolo del prezzo di cessione, prende in considerazione solo ed esclusivamente la superficie complessiva e non la superficie convenzionale (doc. 3) e, pertanto, secondo il certificato emanato dal Comune di Grosseto il 10.10.1995 la superficie complessiva è accertata in 116,81mq (doc. 8);

b) poichè la superficie convenzionale è un concetto che non esiste! Nella convenzione del 06.09.1991, all'art. 9 è stabilito pattiziamente che l'unico parametro, su cui far riferimento e dal quale non si può prescindere per calcolare il prezzo dell'alloggio, era quello della Superficie Complessiva;

c) l'errore di valutazione del Comune di Grosseto è presumibile anche dall'accertamento del valore della Superficie Complessiva fatto dall'Architetto Tesei, CTU del Procuratore della Repubblica, Dr. Pedone - 105,47 mq (doc. 9), a seguito dell'inchiesta avviata con la querela del Sig. Falzea;

d) perchè secondo i principi di ragionevolezza è difficile ed incongruo pensare che se è vero e incontestato che l'appartamento del Falzea ha una superficie utile di **76,41 mq**, non può quindi essere congruo e legittimo, secondo legge, che egli ai fini del prezzo di cessione dovrebbe pagare per una superficie pari a quasi il doppio di quella reale (130,19 mq).

Per tali ragioni devono considerarsi censurabili, secondo il I° motivo di diritto, i provvedimenti impugnati.

II) ILLEGITTIMITA' PER VIOLAZIONE DI LEGGE: VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI TRASPARENZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA EX ART. 1 LEGGE 241/1990; VIOLAZIONE DEI PRINCIPI DI PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO SANCITI DEGLI ARTT. 7, 9 E 10 DELLA L. 241/1990; VIOLAZIONE ART. 97 DELLA COST. BUON ANDAMENTO ED IMPARZIALITÀ DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA.

Il Sig. Falzea soltanto a fine febbraio 2002 è venuto a conoscenza che il Comune di Grosseto, a seguito di due istanze presentate il 14 ed il 20 febbraio 2002 dalla Biemme Costruzioni (doc. 21), aveva depositato una nuova attestazione.

Tale comportamento dell'amministrazione comunale, ad avviso dello scrivente, è illegittimo in quanto censurabile sotto il profilo del principio della trasparenza amministrativa che è sancito dalla legge 241/90 a cui si deve attenere sempre l'azione amministrativa.

In particolare si ritengono violate le seguenti norme:

- in primo luogo l'art. 7 L. 241/90, il quale riconosce che "ove non sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità del procedimento ... qualora da un provvedimento possa derivare un pregiudizio a soggetti individuati o facilmente individuabili, l'amministrazione è tenuta a fornire loro ... notizia dell'inizio del procedimento";
- in secondo luogo, l'art. dell'art. 9 L. 241/90 che garantisce al consociato il potere di partecipare al procedimento amministrativo quando esso è ancora in corso;
- l'art. 10 legge citata che attribuisce al cittadino il diritto di potere presentare, memorie e documenti, osservazioni in modo che la P.A., nell'individuare l'interesse pubblico da tutelare, tenga conto anche dei suoi interessi e proceda ad

una valutazione comparativa degli stessi prima di adottare i relativi provvedimenti.

D'altra parte la *ratio* alla base della legge 241/1990 è proprio quella di permettere e richiedere all'amministrazione, in concreto, nella fase istruttoria di provvedere alla comparazione di tutti gli interessi confliggenti.

La fase istruttoria è la sede procedimentale ove vengono comparati gli interessi confliggenti in quanto precedente alla fase deliberativa del provvedimento.

E' pertanto nella fase istruttoria che l'Amministrazione deve dare al privato la possibilità di partecipare al procedimento amministrativo anche nel caso in cui questi sia portatore di un interesse diverso o correlato a quello principale di natura pubblicistica.

Tanto è vero ciò, che l'art. 10 della L. 241/90 pone a carico dell'Amministrazione un obbligo di valutare le memorie presentate dai soggetti intervenienti ove esse siano pertinenti al procedimento.

D'altronde non è superfluo sottolineare che il principio di partecipazione al procedimento amministrativo assolve la funzione di garantire i consociati che, la P.A., nella gestione della cosa pubblica, si atterrà al principio di trasparenza dell'azione amministrativa che è uno delle finalità primarie previste dalla legge 241/1990 (art. 1, legge 241/1990)

Ne consegue che, per tali considerazioni, è ancora più evidente l'ingiustizia attuata nel caso concreto dal Comune di Grosseto al Sig. Falzea.

In primis perchè per quanto concerne il PMB aggiornato e il valore di Superficie Complessiva il Comune di Grosseto si era già pronunciato nel 1995 e pertanto, visto che l'oggetto delle istanze della Biemme Costruzioni, concerneva proprio l'appartamento del ricorrente, l'amministrazione, ai sensi della normativa citata era obbligata ad integrare il contraddittorio in sede procedimentale.

Anche per tali considerazione gli atti sono da ritenersi viziati anche sotto il profilo dell'art. 97 della Cost. Buon andamento ed imparzialità dell'azione amministrativa.

III) ECCESSO DI POTERE SOTTO IL PROFILO DELL'OPPORTUNITÀ E DELLA CONVENIENZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA E SOTTO IL PROFILO DELLA CARENZA O INSUFFICIENZA DELLA MOTIVAZIONE. ECCESSO DI POTERE PER CONTRADDIZIONE TRA ATTI DELL'AMMINISTRAZIONE.

La controversia esistente tra il Falzea e la Biemme Costruzioni, sotto diversi profili, è al vaglio sia del Procuratore della Repubblica di Grosseto che del Tribunale Civile di Grosseto.

Di questa circostanza è a conoscenza il Comune di Grosseto come è anche a conoscenza del fatto che l'Architetto Tesei su incarico del P.M. Pedone ha depositato una perizia d'ufficio ove accerta che la Superficie Complessiva è di un valore più basso di quello accertato dal Comune di Grosseto e che i corretti parametri su cui andrebbe calcolato il prezzo di cessione determinano un prezzo complessivo per l'acquisto dell'alloggio addirittura inferiore rispetto a quanto pattuito con l'atto preliminare di compravendita.

Tenendo conto di questi presupposti lascia perplessi la decisione del Comune di Grosseto di emanare un nuovo provvedimento, appunto quello impugnato, prima che su questi stessi fatti sia intervenuta una decisione dell'autorità giudiziaria.

Il Comune di Grosseto, infatti, aveva già emesso le attestazioni del settembre e del dicembre del 2001 a seguito delle ordinanze emesse dal GOA di Grosseto. Lascia, quindi, quantomeno perplessi che avendo sottoscritto quelle attestazioni, poi, a fronte di due istanze della Biemme Costruzioni, e quindi a seguito di una istanza di una sola delle parti in giudizio, abbia potuto emanare il 21.02.2002 una nuova attestazione che è in contrasto con quelle precedenti, sia del 2001 sia del 1995.

A maggiore ragione se si considera che il Comune di Grosseto non aveva alcun obbligo giuridico di aderire alle istanze della Biemme Costruzioni (vedi parere legale del Comune di Grosseto).

Pertanto si ribadisce l'illegittimità del provvedimento impugnato per eccesso di potere sotto il profilo della contraddittorietà tra atti della stessa amministrazione.

E', inoltre, illegittimo il provvedimento impugnato nella parte in cui l'amministrazione non argomenta, o comunque non manifesta all'esterno, le ragioni per cui disattende quanto già attestato nei precedenti provvedimenti da lei stessa emanati sia in data 9 e 10 ottobre 1995 sia in data 03/09 e 21.12. del 2001.

PQM

Disattesa ogni contraria istanza si chiede che:

a) venga accolto il ricorso perchè fondato, in quanto illegittimi i provvedimenti impugnati, con ogni consequenziale pronuncia.

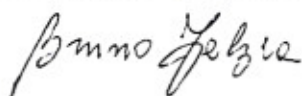
Con vittoria di spese onorari cap ed IVA. Ai fini della L. 488/1999 si dichiara che il valore della causa rientra nella fascia da 10.000.000 a 50.000.000.

Si allegano i documenti indicati in narrativa, tra cui l'esposto/querela per la produzione del quale il Sig. Falzea dà espressa autorizzazione all'Avv. Dalli Cardillo.

Firenze, 23 aprile 2002,

Avv. Eugenio Dalli Cardillo

Per accettazione Geometra Falzea



RELAZIONE DI NOTIFICA

Grosseto, li

A richiesta di come in atti.

Io sottoscritto Uff. Giudiz.
addetto al Tribunale di Grosseto ho notificato
copia del presente atto alle parti sottoindicate
effettuando la consegna come segue :

COMUNE DI GROSSETO, IN PERSONA DEL SINDACO
PRO-TEMPORALE, CORR.TE IN GROSSETO PIAZZA
DANTE.

A mani di persona qualificata per
MADDETTA incaricata, della consegna in sua pre-
SENZA caria assenza
Grosseto, li

Romano Grazie
inspiegate

23 APR. 2002

TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficiale Giudiziario B3
Cipriani Cristina

4613

? BIENNE COSTRUZIONI SNC IN PERSONA
LEGALE RAPP.TE PRO-TEMPORALE, CON
IN GROSSETO VIA SCANSANESE NO 292.

3,92
DEL SUO
SEDE
1x6
1x14
6143
1030
0,6h

Rita Antonis

23 APR. 2002

TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficiale Giudiziario B3
Cipriani Cristina

1094

23 APR. 2002