

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

X STUDIO  
COPIA  
Per depositato

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE  
DELLA TOSCANA

Ricorso R.G. n° 2555/2000, II Sez., udienza del 13.03.2002

\*\*\*\*\*

MEMORIA

Nell'interesse del Sig. BRUNO FALZEA, con l'Avv. Eugenio Dalli Cardillo

-ricorrente-

contro

- COMUNE DI GROSSETO, in persona del Sindaco p. t., con Avv. Gulina

-resistente-

e nei confronti di

- BIEMME COSTRUZIONI S.n.c., in persona del legale rappresentante pro tempore

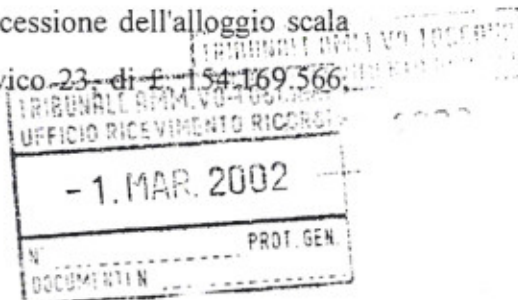
-controinteressata-

\*\*\*\*\*

Con ricorso notificato in data 26/09/00 il Sig. Falzea chiedeva l'annullamento previa sospensione:

- del provvedimento del Comune di Grosseto - Settore Edilizia Privata/Pubblica, datato 21/01/00, archiviato in data 24/01/00 con n° di archivio generale 6319 (doc. 1), con oggetto "P.E.E.P. Fosso dei Molini lotto n. 9 - Convenzione 06/09/1991, art. 9", con cui il Comune di Grosseto ha dichiarato che il prezzo di prima cessione aggiornato alla data della stipula della Convenzione rep. 691 del 06.09.1991 risulta congruo in £. 1.135.540, che è illegittimo nella parte in cui è in contrasto con il prezzo indicato nella convenzione del 06.09.1991 e con i precedenti provvedimenti emanati dal Comune di Grosseto il 09.10.1995 (prot. 79506) ed il 10.10.95.

- del provvedimento del Comune di Grosseto - Servizio Patrimonio Gestione aree P.E.E.P. archiviato in data 08.02.00, con n. di archivio generale 12510, con cui il Comune di Grosseto ha attestato che il prezzo massimo di cessione dell'alloggio scala "D" - piano primo - interno "1 D" posto in via Mozart, civico 23, di £. 154.169.566,



risulta congruo, che è illegittimo 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.

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

In data 27.10.2000 si costituiva il Comune di Grosseto depositando propria comparsa.

Con la presente memoria, in vista della discussione dell'udienza di merito fissata per il 13.03.2002, si rassegnano alcune considerazioni volte a sottolineare ulteriormente la fondatezza dei motivi di gravame dedotti con il ricorso introduttivo che qui si confermano tutti.

\*\*\*\*\*

### **I § Sul difetto di giurisdizione**

Nella memoria di costituzione il Comune di Grosseto solleva il difetto di giurisdizione del TAR Toscana a decidere sul ricorso presentato dal Sig. Falzea .

L'eccezione non è meritevole di pregio perchè manifestamente infondata a seguito dell'entrata in vigore del DL.vo n. 80 del 1998.

Difatti:

- l'art. 33 I comma del Dlgs n. 80 del 1998 stabilisce "che sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo tutte le controversie in materia di pubblici servizi";

- l'art. 34 del Dlgs 80 del 1998 testualmente dispone che: "sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo le controversie aventi per oggetto gli atti, i provvedimenti e i comportamenti delle amministrazioni pubbliche e dei soggetti alle stesse equiparati in materia di urbanistica ed edilizia".

Per tuziorismo si cita anche il pacifico orientamento del TAR Toscana che sulla questione ha affermato: "*ai sensi dell'art. 33 I comma e 34 I comma DLvo n. 80 del 1998 tutte le controversie in materia di edilizia residenziale pubblica sono devolute alla giurisdizione amministrativa esclusiva*" (Tar Toscana I Sez. Sent. n. 768 del

22.10.1999, in TAR, 2000, pag. 4879; Tar Toscana I Sez. Sent. n. 702 del 17.04.2000, in TAR, 2001, pag. 3226).

Pertanto, secondo il dato normativo citato, conformemente all'orientamento giurisprudenziale di Codesto Tribunale Amministrativo, dato che l'oggetto del ricorso presentato dal Sig. Falzea attiene alla legittimità di atti emanati dal Comune di Grosseto concernenti la congruità del prezzo di cessione di un alloggio rientrante nella materia dell'edilizia agevolata o convenzionata, si deve ritenere che il giudice naturale deputato a decidere della controversia sia il giudice amministrativo ed, in specie, codesto Ecc.mo TAR Toscana.

#### **II§ Sulla riunione dei ricorsi**

In data 8 febbraio 2002 il Comune di Grosseto ha depositato istanza di riunione volta a riunire il presente ricorso con il ricorso individuato al RGN 2824/98, nelle cure di altro legale e pendente avanti alla III Sezione di codesto Tar .

In proposito questa difesa, non solo non aderisce alla domanda dell'Amministrazione resistente, ma ritiene che questo sia un mero espediente per procrastinare ulteriormente l'udienza di discussione nel merito del ricorso in danno del ricorrente Sig. Falzea.

Preliminarmente si deve, poi, segnalare che non solo detto ricorso è pendente presso altra sezione di codesto Tar, ma non è connesso oggettivamente a quello del presente giudizio perchè avente per oggetto una diversa causa petendi ed un diverso petitum.

Difatti, senza entrare nel merito del ricorso depositato dal Sig. Falzea nel 1998 si evince facilmente che esso ha per oggetto l'impugnazione del provvedimento con il quale il comune di Grosseto ha ritenuto irricevibile la domanda del ricorrente volta ad avere riconosciuto da parte dell'Amministrazione il diritto al rilascio di attestazioni di congruità sul prezzo di cessione dell'alloggio assegnato al Geom. Falzea.

Viceversa il ricorso proposto nel 2000 dal Sig. Falzea ha per oggetto l'annullamento delle attestazioni rilasciate dal Comune di Grosseto il 21.01.00 e l' 8.02.00, concenenti rispettivamente il PMB determinato al mq in L. 1.135.540 e il prezzo di cessione dell'alloggio determinato in L. 154.169.566.



E' pertanto ovvio come i **petitum dei due ricorsi siano assolutamente diversi** dato che quello del 1998 è finalizzato ad ottenere una attestazione del Comune di Grosseto mentre quello del 2000 è finalizzato all'annullamento dei provvedimenti emanati dal comune di Grosseto in data 21.01.00 e 08.02.00

Inoltre, come rappresentato nella narrativa del ricorso, è opportuna una celere decisione del presente ricorso in quanto una tardiva decisione nel merito in ordine alla legittimità dei provvedimenti impugnati si potrebbe riversare sul giudizio civile pendente avanti al GOA del Tribunale di Grosseto volto ad accertare in sede civile quale sia il prezzo di cessione dell'alloggio e che ha come parti processuali il Geom. Falzea e la Biemme Costruzioni Snc.

### **III § Sui motivi di censura**

Come si evince dal verbale di udienza depositato il 9 aprile 2001 il GOA del Tribunale di Grosseto ha ordinato al Comune di Grosseto di "fornire attestazione riguardante la superficie complessiva e/o convenzionale, il prezzo unitario di cessione, il prezzo medio base e il prezzo complessivo di tutti gli alloggi che costituiscono il fabbricato di via Mozart n. 17 e 23, compreso quello dell'attore Bruno Falzea" (doc. 23).

Il 3 settembre 2001, il comune di Grosseto a seguito di tale ordinanza del GOA, con proprio provvedimento ha attestato che il Prezzo Medio Base di cessione è pari a L. 1.067.490. al mq (doc 24).

Lo stesso ha, inoltre, attestato che il prezzo di cessione dell'alloggio del Sig. Falzea se calcolato:

- per la superficie complessiva è pari a L. 124.693.507 (1.067.490 x 116,81).
- per la superficie convenzionale è pari a L. 138.965.848 (ovvero 1.067.490 x 130,18).

E' inutile rappresentare all'Ecc.mo TAR Toscana, poichè evidente il dato aritmetico, che in entrambe le ipotesi **il prezzo di cessione ha un importo notevolmente inferiore** rispetto a quanto certificato dal Comune di Grosseto con il provvedimento dell'otto febbraio 2000 impugnato (doc 2)

All'udienza del 15.10.01 il GOA del Tribunale di Grosseto ha ordinato (doc. 25) al Comune di Grosseto di integrare l'attestazione fornendo il prezzo unitario di cessione e il prezzo medio base di ciascuno dei 16 alloggi con le relative superfici.

A seguito dell'ordinanza del GOA del 15.10.01 il Comune di Grosseto con attestazione del 21.12.2001 (doc. 26) ha dichiarato che:

- **il PMB è pari a L. 1.067.490** come aggiornato con delibera G.C. di Grosseto n. 2000/95;
- l'aggiornamento del PMB richiesto dalla Biemme Costruzioni e attestato dal Comune di Grosseto in L. 1.135.540 come dal provvedimento impugnato del 21.01.00 risulta **non essere previsto** dalla convenzione.
- "il prezzo di cessione di ciascun singolo alloggio (prezzo unitario di cessione o prezzo medio base o prezzo medio di prima cessione, tutti modi lessicali diversi per significare la stessa cosa) è **determinato moltiplicando la superficie complessiva del Q.T.E. per la somma di L. 1.067.490** (doc. 26).

Veniva allegato, per facilitare la comprensione, fotocopia del Q.T.E. dove si evidenzia che la superficie complessiva dell'appartamento del Sig. Falzea è pari a 116,81 mq (unità immobiliare indicata nel quadro 3 del doc. 26 come **n. 14**).

Nella colonna prezzo convenzione per alloggio del QTE è scritto che l'unità immobiliare n. 14 del Sig. Falzea ha un prezzo di cessione pari a **L. 124.699.510**.

**Si rileva altresì che dal QTE non si evince in alcun modo la voce superficie convenzionale** che, come si ripete, non esiste ed è il presupposto su cui si basa il provvedimento dell'08.02.2000 impugnato.

L'attestazione del 21.12.01 è sottoscritta, come quella del 4 settembre, dal Funzionario Responsabile Tecnico del Comune di Grosseto Geometra Fantoni e dal Funzionario Responsabile amministrativo Dr.ssa Cinzia Ginanneschi.

Da questa ultima attestazione del 21.12.01 si rileva come palese sia l'illegittimità dei provvedimenti impugnati e conseguentemente fondato il ricorso in oggetto, dato che:

- a) il PMB aggiornato deve considerarsi determinato secondo convenzione in L. 1.067.490 e non in L. 1.135.540 come invece attestato nel provvedimento impugnato del 21.01.00 (doc. 1);
- b) il prezzo di cessione risultante dalla moltiplicazione del PMB per la superficie complessiva dell'alloggio deve determinarsi in L. 124.699.510 (come da QTE depositato dall'Amministrazione: doc. 26) e non in L. 154.169.566 come invece attestato con il provvedimento impugnato dell'otto febbraio 2000 (doc. 2);
- c) come confermato dall'attestazione del 21.12.01 (doc. 26), secondo convenzione non ha diritto la Biemme Costruzioni ad un ulteriore aggiornamento del PMB come invece calcolato con l'attestazione del 21.01.2000 (doc. 1);
- d) il Comune di Grosseto, nella certificazione del 21.12.2001 attesta che il prezzo di cessione è calcolato sulla base della Superficie Complessiva dell'alloggio, non menzionando il dato della Superficie Convenzionale, che non esiste.

Si evidenzia, infine, paradossale è stata la molteplice attività di attestazione del Comune di Grosseto nel caso de quo, dato che i parametri pubblicistici stabiliti nella Convenzione, PMB e superficie complessiva, sono preventivamente determinati secondo criteri dettati da norme nazionali e regionali riguardanti l'edilizia agevolata convenzionata, pertanto non devono e non possono subire alcuna modifica.

#### **IV § segue sui motivi di censura.**

Al fine di fugare ogni possibile dubbio sulla fondatezza del ricorso, in particolare sulla doverosa censura dell'operato della P.A. per contraddittorietà, irragionevolezza ed incongruenza del proprio operato, va aggiunta una ulteriore considerazione strettamente legata alle censure già esposte nel ricorso.

Nel ricorso presentato al T.A.R. si rilevava l'illegittimità dei provvedimenti impugnati con i quali il Comune di Grosseto dichiarava la congruità del prezzo di stima di prima cessione dell'alloggio del Sig. Falzea.

Si osservava, infatti, che i provvedimenti impugnati, erano in contrasto con la precedente valutazione dell'Amministrazione, la quale aveva indicato i prezzi in



questione già con i due provvedimenti del 9 e 10 ottobre 1995. Col ricorso si contestava, quindi, la determinazione del PMB in £. 1.135.540 al mq invece che in £. 1.067.490 e, conseguentemente, si contestava anche l'indicazione del prezzo congruo di cessione in £. 154.169.566.

Orbene, la contraddittorietà già precedentemente ed ampiamente censurata col primo motivo di ricorso viene confermata ed ulteriormente corroborata da una semplice constatazione di fatto.

Leggendo i due provvedimenti impugnati cade subito agli occhi che se il metodo di calcolo del prezzo di cessione deve essere – come infatti deve essere – il risultato della moltiplicazione del PMB al mq per il totale dei mq, allora l'indicazione del prezzo congruo di cessione in £. 154.169.566 è totalmente errata (a meno che si voglia sostenere che la matematica sia diventata un'opinione!).

Se, per verifica, moltiplichiamo il PMB, indicato nel provvedimento del Comune – Settore Edilizia Privata/Pubblica del 21/01/00 nel valore di £. 1.135.540, per la Superficie Convenzionale, come determinata nel provvedimento dell'08.02.00 in 130,19 mq (dati che, si badi bene, contestiamo entrambi) otteniamo un risultato che è di £. 147.835.952 e non di 154.169.566, come indicato nel provvedimento dell'08.02.2000.

Se, infatti, prendessimo per buona l'attestazione del prezzo congruo di cessione indicata nel provvedimento dell'08 febbraio 2000 (doc. 2), allora addirittura il PMB applicato dalla P.A. risulterebbe essere di £. 1.184.189.

L'illegittimità di tali atti amministrativi è, quindi, lapalissiana. Deriva non solo dalla loro contraddittorietà rispetto ai precedenti atti del 1995, come illustrato nel ricorso, ma anche per contraddittorietà intrinseca tra gli stessi due provvedimenti del 2000 i quali, a distanza di neanche un mese tra loro, affermano due cose completamente diverse.

Non solo la P.A. non applica il Prezzo Medio Base che era stato stabilito al momento della stipula della convenzione e che essa stessa aveva certificato nel 1995 (doc. 9), e cioè il PMB di £. 1.067.490, ma, addirittura, non applica neanche il prezzo certificato alla data del 21 gennaio 2000 (£. 1.135.540) e calcola il prezzo di cessione basandosi su

un altro prezzo ulteriore e maggiorato che non trova nessuna motivazione di essere, quello cioè di £. 1.184.189, importo che non si trova mai indicato in nessuno dei documenti depositati in atti.

\*\*\*\*\*

Per scrupolo si evidenzia che, per quanto concerne l'appartamento della Sig.ra Ventura, il prezzo indicato a pag. 13 del ricorso, deve essere corretto in £. 139.000.000 (atto di compra vendita) invece che in £. 122.000.000 (importo indicato nel contratto preliminare come per il Sig. Falzea).

#### PQM

Alla luce delle suesposte considerazioni si insiste nell'accoglimento del ricorso perché fondato, in quanto illegittimi i provvedimenti impugnati, con ogni consequenziale pronuncia di legge in ordine all'annullamento degli stessi tra cui la declaratoria che:

- a) il PMB a mq dell'alloggio assegnato al Geom. Falzea deve determinarsi in L. 1.067.490 conformemente a quanto attestato dal comune di Grosseto in data 9.10.1995 prot. 79506 (doc. 8), in data 10.10.1995 (doc. 9), in data 04.09.01 prot. 91371 (doc 24) e in data 21.12.01 prot. 132928 (doc. 26)
- b) il prezzo di cessione dell'alloggio secondo convenzione è determinabile moltiplicando il PMB a mq per il totale della superficie complessiva - così come rispettivamente rappresentato e attestato dal Comune di Grosseto sia in data 09.10.95 al n° cpv. (doc. 8), sia in data 04.09.01 al punto 3 (doc. 24) - che è pari per l'unità immobiliare n. 14 assegnata al Geom. Falzea, come da QTE, a 116,81 mq conformemente a quanto attestato dal Comune di Grosseto il 21.12.01 prot. 132928 (doc 26).

Con osservanza.

Firenze, li 28.02.2002

Avv. Eugenio Dalli Cardillo

