

Ecc.mo

CONSIGLIO DI STATO

Sezione quarta

MEMORIA

Nell'interesse del sig. **FALZEA Bruno**, residente in Grosseto ed elettivamente domiciliato presso lo Studio dell'Avv. Francesco Tafuro in Roma, Via Orazio, 3 e rappresentato e difeso dall'Avv. Giuseppe de Majo.

APPELLANTE

CONTRO

Comune di Grosseto.

APPELLATO

E

Biemme Costruzioni s.n.c., corrente in Grosseto, in persona del legale rapp.te pro tempore

APPELLATO

Queste brevi note si rendono necessarie per replicare a quanto sostenuto da Controparte nella propria memoria di costituzione, che si contesta in fatto e diritto ed in ogni sua parte.

E' evidente l'avverso intento di ricondurre l'alveo della discussione nell'ambito dell'autonomia negoziale delle parti.

Senonchè le richieste formulate dal Sig. Falzea hanno ad oggetto:

1) l'annullamento del provvedimento n.55526, emesso il 05\06\1998, notificato il 09\06\1998, con il quale il dirigente del settore Gestione del Territorio e Servizio edilizia privata e pubblica ha considerato irricevibile

l'istanza avanzata da ultimo dal ricorrente in data 07\05\1998 diretta ad ottenere una certificazione amministrativa dalla quale risulti la superficie complessiva e\o superficie 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 & Milani nonché di ogni atto presupposto e\o conseguente anche se di estremi ignoti;

2) l'annullamento previa sospensione:

A----del provvedimento del Comune di Grosseto - settore edilizia privata\pubblica -, datato 21\01\00 archiviato in data 24\01\00 con numero di archivio generale 6319, con oggetto: "P.E.E.P. Fosso dei Molini, lotto n.9 - Convenzione 06\09\1991, articolo 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 lire 1.135.540, e che è illegittimo nella parte in cui è in contrasto con il prezzo originario di lire 1.057.490 indicato nella Convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni il 06\09\1991, (valore indicato in Convenzione e che è stato rideterminato in £. 1.067.490 a seguito di rettifica da parte del Comune di Grosseto avvenuta con rapporto/informativa del 27\04\1995) e con i precedenti provvedimenti emanati dal Comune di Grosseto il 09\10\1995 (prot.79506) ed il 10\10\1995.

B----del provvedimento del Comune di Grosseto - servizio patrimonio gestione aree P.E.E.P.- archiviato in data 08\02\00, con numero

di archivio generale 12510 con cui il Comune di Grosseto ha attestato che il prezzo massimo di cessione dell'alloggio scala "D" - piano primo - int. "1D" e posto in via Mozart civico 23 di lire 154.169.566, risulta congruo e che è illegittimo nella parte in cui nella valutazione della congruità non si tiene conto del prezzo medio di prima cessione – prezzo medio base (P.M.B.) e dell'estensione della superficie complessiva (S.c.) 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 P.M.B. a mq. e dei criteri di determinazione della superficie complessiva indicati nella Convenzione stipulata il 06\09\1991, nonché di tutti gli atti precedenti, concomitanti e susseguenti, ancorché non conosciuti.

Ribadiamo che l'oggetto di tali ricorsi deve ritenersi ricompreso nella giurisdizione del Giudice Amministrativo, e che pertanto la sentenza impugnata debba essere annullata e/o riformata.

Infatti, il T.A.R., nel dichiarare il proprio difetto di giurisdizione, ha affermato che le controversie all'esame atterrebbero ad aspetti tipici del rapporto obbligatorio tra parte acquirente e parte venditrice, affermando implicitamente che le materie trattate sarebbero quindi nella piena disponibilità dei due privati stipulanti, nel caso di specie il sig. Falzea e la Biemme Costruzioni.

Non si verserebbe in materia riguardante un pubblico servizio, né riguardante questioni di edilizia e urbanistica, né costi di P.E.E.P..

Pertanto, ragionando nei termini seguiti dal T.A.R., si dovrebbe concludere che:

- la ditta venditrice potrebbe decidere liberamente il prezzo di vendita dell'alloggio;
- nel caso in cui il privato cittadino vedesse rigettata una richiesta di certificazione amministrativa da parte di un Comune (tra l'altro già invece concessa ad altri privati), dovrebbe ricorrere al Giudice Civile e non al Tribunale Amministrativo;
- ancora – come diffusamente richiamato nei ricorsi di primo grado (e non contestato, art.35 legge 865\71) – nonostante la determinazione dei prezzi della edilizia economico–popolare (edilizia residenziale-pubblica-convenzionata in zona P.E.E.P.) spetti all'organo pubblico, proprio per la sua funzione assistenziale ed agevolata, si finirebbe per dover ricorrere al Giudice civile avverso provvedimenti erronei da parte dell'organo pubblico (locale o centrale che sia) !

Invece, la vigente normativa ci ricorda che:

- *“sono devolute alla Giurisdizione del Giudice Amministrativo tutte le controversie in materia di pubblici servizi”* (art.33 D.lgs. 80\98);
- *“sono devolute alla Giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo le controversie aventi ad oggetto gli atti, i provvedimenti e i comportamenti delle Amministrazioni Pubbliche e dei soggetti alle stesse equiparati in materia di urbanistica ed edilizia”* (art.34 D.lgs. 80\98);

- l'articolo di cui sopra *“ha portata tendenzialmente omnicomprensiva, abbracciando la totalità degli aspetti dell'uso del territorio, ed efficacia derogatoria, ai fini della devoluzione della giurisdizione sulle controversie in materia urbanistica, rispetto a precedenti disposizioni di legge...”* (Cass. Civ. Sez. Un. n.15641\2001;
- *le controversie tra i Comuni e i Concessionari (imprese, cooperative, ecc.) delle aree o gli acquirenti finali degli alloggi, concernenti il pagamento dei costi di attuazione del P.E.E..P. - poiché appartengono per alcuni profili alle materie di urbanistica e edilizia e, per altri profili, a quelle dei pubblici servizi, rientrano nella giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo (T.A.R. Puglia n.1930\2001).*

Il ricorrente quindi lamenta un diniego a provvedere da parte della Pubblica Amministrazione, tra l'altro a fronte di una richiesta di tipo diverso (volta a richiedere l'inizio di un procedimento amministrativo); nonché l'errore posto in essere da parte del Comune, nel calcolare il prezzo di vendita di un alloggio imposto pubblicamente (e nell'interesse pubblico) e nel calcolare la superficie alla quale applicare il detto prezzo.

Non pare possa spettare al Giudice civile alcun provvedimento in ordine all'inizio di un procedimento amministrativo in materia di edilizia e urbanistica (economico popolare agevolata e specificamente convenzionata) oppure relativamente ai prezzi della Convenzione; né pare possa spettare al

Giudice civile statuire in ordine ai documenti ed ai provvedimenti impugnati con i due ricorsi riuniti.

Per tali motivi, vorrà quindi codesto Ecc.mo Consiglio di Stato, dichiarare la giurisdizione del Giudice Amministrativo per le materie e per le istanze indicate e contenute nei due ricorsi riuniti e prima citati, annullare e/o riformare l'impugnata sentenza di primo grado, decidendo nel merito i ricorsi o rinviando al Giudice di primo grado per la decisione nel merito.

Per tutti i suesposti motivi, il sottoscritto Difensore

INSISTE

nelle già precisate conclusioni.

Ci si oppone ad ogni deposito tardivo di documentazione e/o di note.

In ogni caso con vittoria di spese, onorari, cap ed I.V.A., anche del primo grado di giudizio.

Roma, 26 gennaio 2007.

(Avv. Giuseppe de Majo)