

**TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA TOSCANA**

**Terza Sezione**

**Memoria di costituzione**

**(ricorso n. 2824/98)**

del Comune di Grosseto, in persona del Sindaco Antichi avv. Alessandro, autorizzato con delibera della G.M. n. 1087 del 20.10.98, rappresentato e difeso dall'avv. Umberto Gulina, come da delega in calce, e presso di questi elettivamente domiciliato in Firenze Lungarno Vespucci n. 8 nello studio dell'avv. Andrea Cuccurullo

contro

**Falzea Bruno**, ricorrente con l'avv. Andrea De Cesaris

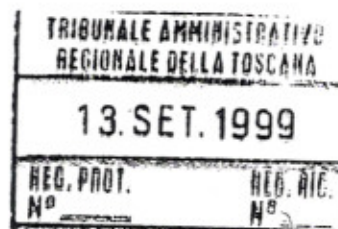
e nei confronti di

**Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c.** con sede in Grosseto, controinteressato

per l'annullamento

del provvedimento n. 55526, emesso il 5.6.1998, notificato il 9.6.1998, con il quale il Dirigente del Settore Gestione del Territorio e Servizio Edilizia Privata e Pubblica ha considerato come irricevibile l'istanza avanzata dal ricorrente, 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, nonché di ogni atto presupposto e/o conseguente, anche se di estremi ignoti.

\*\*\* \*\*



Il signor Bruno Falzea con il ricorso notificato il 29.07.98 ha chiesto l'annullamento dell'atto dirigenziale del 05.06.98, prot. 55526, a lui comunicato il 09.06.98, con il quale è stato provveduto sulla istanza datata 07.05.98 e protocollata al n. 44919 dell'08.05.98 diretta ad ottenere "elementi informativi - rilascio certificato" attestante la superficie complessiva e/o convenzionale dell'alloggio scala D int. 1 posto al primo piano del fabbricato di Grosseto Via Mozart n. 23, lotto n. 9, costruito dalla s.n.c. Biemme Costruzioni di Bardi e Milani.

Il provvedimento impugnato dichiarava la irricevibilità della "richiesta di documenti, informazioni e chiarimenti" per carenza di interesse in capo alla parte istante la quale, "dopo oltre tre anni, conosce ormai ogni documento relativo alla vicenda".

Il ricorrente deduce innanzi tutto la violazione dell'art. 3 c. 4 legge n. 241/90 conseguente alla mancata indicazione dell'organo o autorità e del termine per la impugnazione (primo motivo).

Deduce poi nel secondo motivo la errata interpretazione della legge n. 241 citata, la violazione dell'art. 35 legge n. 865/71 e la contraddittorietà tra più atti amministrativi.

Infine, col terzo motivo, denuncia l'eccesso di potere per contraddittorietà del principio di eguaglianza fra identiche posizioni.

\*\* \* \* \*

Si costituisce il Comune di Grosseto e prima di ogni altra difesa contesta - al fine di sgombrare il campo da questioni di contorno - il fondamento del primo motivo del ricorso in quanto, come è stato rilevato dalla giurisprudenza, univoca e costante sul punto, la omissione denunciata non integra vizio alcuno di legittimità dell'atto amministrativo.

Si cita, ex plurimis, il recentissimo precedente della Suprema Corte 04.06.99 n. 5453 (in Guida Dir. fasc. 31/99 pag. 74) secondo il quale la ridetta omissione potrebbe tutt'al più comportare la rimessione in termine per errore incolpevole al fine della proposizione della impugnativa.

Nella fattispecie, comunque, il ricorrente si è rivolto al competente giudice nel rispetto dei termini, sicchè la censura proposta col primo motivo sarebbe anche improcedibile per difetto di interesse, non essendo stato violato o frustrato, sotto alcun profilo, il diritto di difesa.

\*\* \*\* \*

Nel merito della vicenda e del ricorso deve essere sottolineato che il ricorrente Bruno Falzea con contratto preliminare del 25.10.91 ha acquistato dalla impresa edile Biemme Costruzioni s.n.c. un alloggio condominiale facente parte di un edificio plurifamiliare costruito sul lotto n. 9 del piano di zona dell'Alberino in Grosseto assegnato alla predetta impresa edile da parte del Comune di Grosseto con atto di convenzione del 06.09.91.

Nel corso dei lavori di costruzione - svolti come solitamente avviene con varianti qualitative e quantitative - e giunti pressochè alla fine, è insorta nel 1994 una grave e complessa controversia tra il Falzea e la impresa costruttrice. Di essa vertenza e dei suoi sviluppi il ricorrente ha riferito nelle prime 18 pagine del suo ricorso: è importante rilevare che il contrasto ha riguardato le modalità di pagamento del prezzo in relazione all'accollo parziale del mutuo fondiario, la spettanza o meno di interessi, la misurazione della superficie dell'alloggio, il conteggio della revisione del prezzo, l'inadempimento o meno della impresa nel mancato rilascio di polizza fideiussoria, e poi la esistenza di vizi costruttivi e la spettanza della



ISI e della ICI; ha riguardato cioè gli aspetti e profili del rapporto obbligatorio reciproco tra la parte acquirente e la parte venditrice.

Il Falzea ha ritenuto e ritiene che il Comune di Grosseto avrebbe dovuto interessarsi e gestire tale controversia. E partendo dalla circostanza (per lui incomprensibile) del rilascio da parte del Comune di Grosseto alla impresa costruttrice di un attestato secondo cui la superficie complessiva di 130,19 mq. (che è quella virtuale o convenzionale determinata dalla somma del 100% della superficie residenziale e del 60% della superficie non residenziale per servizi e accessori: cfr. art. 9 della convenzione 06.09.91 che la definisce come "complessiva") era diversa e superiore a quella di 116,87 riportata nel Q.T.E. - Quadro Tecnico Economico (documento correlato al finanziamento pubblico dell'intervento) - il Falzea ha rivolto numerose (ripetitive) istanze e/o diffide alla A.C. (ed al Prefetto, alla Regione, al Presidente C.M., ai Ministeri dell'Interno e LL.PP., alla Procura della Repubblica, al Difensore Civico), alle quali è sempre stata data risposta, almeno da parte del Comune.

In particolare (seguendo la esposizione del ricorrente come da pagina 19 del ricorso):

a) alla istanza del 20.09.95 era stata data esaustiva risposta con la nota n. 79506 del 21.10.95. Vale la pena di trascrivere alcuni passi significativi della risposta; dopo avere spiegato la correzione in L.1.067.490= del prezzo medio base (definito all'art. 9 primo capoverso della convenzione quale prezzo di prima cessione riferito all'unità di misura metro quadrato di superficie "complessiva") già indicato in L.1.057.490=, la nota proseguiva:

*"si precisa che la caparra, gli acconti e le anticipazioni di mutuo versate non vanno a modificare il prezzo medio base. Tale prezzo viene modificato soltanto dalla variazione dei dati tecnici (incidenza opere di fondazione, maggiorazione per tipologia onerosa, finiture prospettiche, etc, rilevabili dal prospetto riferito alla determinazione del costo di costruzione). Le norme tecniche di attuazione della zona in oggetto, non determinano se i locali (stenditoio coperto e serbatoio idrico) debbono essere condominiali o meno. E' a carico della Impresa o Cooperativa costruttrice determinare la suddivisione dei suddetti locali o in parti esclusive o in parti condominiali";*

- b) alla istanza del 20.06.96, ripetuta il 26.09.96, era stata data risposta con la nota, in parte interlocutoria, n. 102757 del 04.10.96;
- c) alla successiva nota del 13.11.96 era stata data risposta anch'essa esaustiva, in specie per il punto del computo della superficie complessiva (o convenzionale) con nota 28.11.96 prot. 124426 del 02.12.96, nella quale era detto: *"questa Amministrazione, verificati gli atti della pratica edilizia n. 90/1430 e successive varianti, ritiene che il progetto presentato sia conforme alle normative di zona del P.E.E.P. in loc. Fosso dei Molini, ad eccezione del calcolo dei posti auto e spazi di manovra che risulta errato, in quanto sono stati in esso inseriti alcuni spazi di manovra ricadenti, invece, su area di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Tale difformità dovrà essere pertanto, corretta alla luce della Legge n. 122/89 facendo in modo che tale superficie possa essere ricavata all'interno dell'area concessa in diritto di superficie alla Impresa Biemme Costruzioni. Si precisa, anche, che è stata presentata richiesta di agibilità, con dichiarazione di conformità in*

*data 18/4/1996 prot. n. 43030. La scrivente Amministrazione, rappresenta, inoltre che qualsiasi riferimento al quadro tecnico economico (Q.T.E.) deve essere chiarito con la ditta esecutrice dei lavori, con il progettista Ing. Antonio Ludovico e con il Ministero Lavori Pubblici Segretariato Generale CER-ROMA - che ha approvato tale documento in data 28.7.1994 in quanto questa Amministrazione ha eseguito solo una verifica sugli atti presentati che fossero regolarmente approvati dagli Enti competenti e non sulla ripartizione delle superfici per i singoli alloggi. Infine per il rispetto dei parametri di cui alle L.L.R.R. n. 48/88 e n. 28/91, ai fini del finanziamento pubblico, si fa riferimento al certificato dell'Ing. Antonio Ludovico, di cui si allega copia”;*

d) infine si è avuta la nota 05.06.98 prot. 55526 con allegata la relazione dell'avv. Umberto Gulina datata 22.05.98.

Sostiene il ricorrente nei suoi motivi, variamente profilati, che il Comune avrebbe sbagliato nell'interpretare e nell'applicare la legge n. 241/90. La censura è generica ed immotivata per cui è da disattendere in quanto inammissibile.

In subordine, ed ove fosse ammissibile, la censura stessa diretta a contestare il rilievo della mancanza di partecipazione al procedimento dell'altra parte interessata Biemme Costruzioni sarebbe da contestare la mancanza di interesse, tale rilievo non avendo per nulla condizionato il provvedimento dirigenziale mediante il quale si è fornita risposta completa ed esaustiva - liberamente contestabile e contestata - rispetto alle problematiche sollevate, le quali non si limitavano - si noti - ad una mera e semplice richiesta di un certificato, come ora vorrebbe riduttivamente (anche se con un ricorso di 31 pagine) sostenere il ricorrente, ma



investivano la posizione complessiva del Comune di Grosseto quale soggetto attuatore del piano di zona e concedente nei confronti dell'impresa costruttrice, nonché la posizione personale del dirigente e dei funzionari per i quali si accennava, neppure tanto larvatamente, l'abuso di ufficio col favoritismo a favore della impresa.

Sostiene inoltre il ricorrente la violazione dell'art. 35 della legge n. 865/71 per la mancata applicazione delle sanzioni e, quivi con particolare insistenza, l'eccesso di potere per la contraddittorietà degli atti.

Sono censure inconsistenti, frutto di una distorta pervicacia nel voler scaricare sul Comune di Grosseto le ragioni, più o meno fondate non interessa comunque privatistiche contro l'impresa.

La risposta sta nella relazione dell'avv. Gulina fatta propria dall'A.C., trasmessa tempestivamente al Difensore Civico ed alle parti. Ad essa si rimanda, qui limitandosi a poche notazioni.

Il prezzo dell'alloggio del piano di zona di cui alla legge n. 167/62 e succ. mod. è prezzo amministrato e viene determinato come "prezzo di prima cessione - prezzo medio base (P.M.B.)" dalla A.C. secondo criteri previsti dalle leggi statali e regionali in vigore.

Nella fattispecie il prezzo era, come prassi, riferito al mq. di "superficie complessiva" (art. 9 della convenzione).

Quel P.M.B. è aggiornabile "per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello della stipulazione della convenzione alla fine del mese di ultimazione lavori" secondo una certa formula di calcolo, sul netto di quanto già versato in conto (art. 10 della convenzione).

Il prezzo dell'alloggio quindi dipende dalla misura delle superfici residenziale, calcolata al 100%, e non residenziale, calcolata al 60%:

questa è la superficie complessiva (o convenzionale e come altro la si voglia chiamare) che, moltiplicata per il P.M.B. darà il prezzo globale dell'alloggio. Le variazioni in corso di opera - rilevanti o meno sotto il profilo urbanistico - incidono direttamente sulla determinazione del prezzo globale: se l'acquirente vuole una camera più grande sacrificando un ripostiglio oppure un bagno, sa che la variante giocherà a suo sfavore sul prezzo globale (e difatti nel contratto preliminare 25.10.91 del Falzea - art. 6 pag. 8 - è scritto che il prezzo di L.122.000.000= è soggetto a rivalutazione ed a revisione a norma della convenzione).

La superficie funzionale a formare il prezzo (P.M.B.) è elemento diverso dalla superficie indicata nel Q.T.E. che è atto non contrattuale, ma interno al rapporto pubblicitario della impresa concessionaria con la Regione Toscana al solo scopo dell'ottenimento del finanziamento.

Il profilo civilistico della posizione Falzea nei confronti della sua parate venditrice è dunque altra cosa. La mancata comprensione degli istituti giuridici connessi alla realizzazione degli interventi di edilizia economica e popolare ha portato il ricorrente fuori strada.

Il certificato del 10.10.95 - del quale il Falzea ha dichiarato la sua personale piena conoscenza - è corretto e completo.

Dice infatti *"che la superficie complessiva dell'alloggio n. 14-1D degli elaborati grafici allegati al Q.T.E. (riferimento 4.4.2.A) è di mq. 116,81, superficie complessiva ai fini del finanziamento pubblico, che la superficie convenzionale ai fini della cessione dell'alloggio, vedi Convenzione del 6/9/91, art. 9, deriva dalla formula  $Sc = Su + 60\% snr$  e risulta di mq.:  $Sc = 76,41 + 60\% \times (18,27 + 38,42 + 32,94) = mq. 130,19$ ; che il prezzo applicabile è di L.1.067.490, vista la convenzione del 6/9/91 e il rapporto*



dell'ufficio del 24/4/95 per la modifica; che la revisione prezzi è prevista dall'art. 10 della Convenzione sopra citata".

La misura di 130,19 mq. risulta poi dal progetto concessionato: sup. residenziale al 100% = 76,41 mq. - sup. non residenziale degli accessori e pertinenze (balconi, rispostiglio, porticato libero, androne e scale, autorimessa) al 60% di 89,63 mq. = 53,78.

### **P.Q.M.**

il resistente Comune di Grosseto, in persona del Sindaco pro tempore rappresentato e difeso come in epigrafe, conclude chiedendo all'ecc.mo TAR per la Toscana di voler respingere il ricorso del Sig. Bruno Falzea rubricato al n. 2824/98 R.G.

Con vittoria di onorario e spese.

Grosseto, 01.09.99

  
Avv. Umberto Gulina

### MANDATO

Quale Sindaco del Comune di Grosseto, autorizzato con delibera G.M. n. 1087 del 20.10.98, delego a rappresentarmi e difendermi nel presente giudizio avanti all'ecc.mo TAR per la Toscana l'avv. Umberto Gulina del Foro di Grosseto, eleggendo domicilio presso di lui in Firenze, Lungarno Vespucci n. 8 nello studio dell'avv. Andrea Cuccurullo.

F.to ANTONIO ALESSANDRO

F. AUTENTICA

F.to Avv. U. GULINA