

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE
PER LA TOSCANA
- III SEZIONE -

N. 339/0 REG. SENT.
ANNO 2002
n. 2824 Reg. Ric.
Anno 1998
n. 2555 Reg. Ric.
Anno 2000

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso n. 2824/1998 proposto da FALZEA BRUNO, Andrea De Cesaris ed elettivamente domiciliato presso la Segreteria del Tribunale Amministrativo Regionale, in Firenze via Ricasoli n. 40;

e sul ricorso n. 2555/2000, proposto da FALZEA BRUNO, rappresentato e difeso dall' avv. Eugenio Dalli Cardillo, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Firenze, via Di Camporeggi n. 3;

contro

COMUNE DI GROSSETO, rappresentato e difeso dall'avv. Umberto Gulina ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Cuccurullo in Firenze, Lungarno Vespucci n.-20;

e nei confronti di

BIEMME COSTRUZIONI S.N.C., corrente in Grosseto, in persona del legale rappresentante pro-tempore, non costituita in giudizio;

PER L'ANNULLAMENTO

quanto al ricorso n. 2824/98, del provvedimento n. 55526, emesso il 5 giugno 1998, con il quale il Dirigente del settore gestione del territorio ha considerato irricevibile l'istanza avanzata dal ricorrente in data 7 maggio 1998;

quanto al ricorso n. 2555/00, del provvedimento emesso dal settore edilizia privata/pubblica il 21 gennaio 2000, con il quale il Comune ha dichiarato il prezzo di prima cessione dell'alloggio P.e.e.p., nonché del provvedimento emesso dal servizio patrimonio gestione aree P.e.e.p., in data 8 febbraio 2000, con il quale il Comune ha attestato che il prezzo massimo di cessione dell'alloggio, di cui è causa, risulta congruo;

Visti i ricorsi e la relativa documentazione;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'amministrazione intimata;

Viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle proprie difese;

Visti gli atti tutti della causa;

Uditi, alla pubblica udienza del **14 novembre 2002** - relatore il Consigliere dott. Saverio Romano - gli avv. ti E. Dalli Cardillo delegato da A. De Cesaris e A. Cuccurullo delegato da U. Gulina;

Ritenuto e considerato in fatto ed in diritto quanto segue:

F A T T O

Con ricorso notificato il 29 luglio 1998, il sig. Bruno Falzea esponeva quanto segue:

- di avere stipulato con la Biemme Costruzioni s.n.c. un atto preliminare di compravendita di un alloggio costruito dalla predetta società nell'ambito di un programma di edilizia agevolata convenzionata previa stipula di convenzione comunale ex art. 35 della legge n. 865 del 1971;
- di avere pattuito un determinato prezzo derivante da parametri pubblicitari riportati nella predetta convenzione;



- di avere promosso nei confronti della società costruttrice una controversia civile, pendente avanti il Tribunale di Grosseto, per la restituzione del prezzo versato in eccedenza ed il risarcimento dei danni, controversia che si trova in fase di c.t.u. diretta a determinare il giusto prezzo dell'alloggio in base ai predetti parametri;
- che la società convenuta, nella controversia civile pendente, ha prodotto una certificazione rilasciata dal Comune di Grosseto, datata 10.10.1995, relativa alla superficie di detto alloggio;
- che analoga certificazione chiedeva il ricorrente, avendo riscontrato la falsità della predetta certificazione;
- che dopo numerose istanze del ricorrente e risposte dell'amministrazione, alla rinnovata richiesta di rilascio di certificazione attestante la superficie complessiva e/o convenzionale dell'alloggio, il Comune rispondeva con nota del 5 giugno 1998, con la quale dichiarava irricevibile la richiesta allegando un parere legale in tal senso formulato.

Avverso tale provvedimento, il Falzea ha proposto ricorso giurisdizionale, deducendo i seguenti motivi: 1) violazione dell'art. 3, comma 4, L. 241/90; 2) violazione della legge 241/90 e dell'art. 35 L. 865/71, contraddittorietà tra atti amministrativi; 3) eccesso di potere per contraddittorietà e violazione del principio di uguaglianza tra identiche situazioni.

Costituita in giudizio, l'Amministrazione intimata ha eccepito l'improcedibilità del primo motivo per sopravvenuta carenza di interesse; nel merito, ha sostenuto la legittimità dell'atto impugnato ed



ha domandato la reiezione del ricorso siccome infondato

Con ricorso notificato il 26 settembre 2000, il sig. Falzea, premesso in fatto quanto sopra narrato, esponeva:

- che nel giudizio civile pendente, dianzi richiamato, il legale della Biemme Costruzioni depositava alcuni documenti tra i quali due provvedimenti dell'amministrazione comunale e cioè gli atti emanati il 21.1.2000 e l'8.2.2000;

- che solo il 12 giugno 2000 il ricorrente ha avuto copia di detti atti i quali attestano la congruità del prezzo dell'alloggio aggiornato alla stipula della convenzione ed il valore massimo del prezzo di cessione in modo difforme da quanto accertato precedentemente dallo stesso Comune.

Avverso i suddetti atti, il Falzea ha proposto ricorso giurisdizionale, deducendo i seguenti motivi: 1) eccesso di potere per contraddizione con precedenti atti della pubblica amministrazione, inesistenza dei presupposti e travisamento dei fatti, violazione dell'art. 35 L. 865/71 e degli artt. 9 e 10 della convenzione; 2) eccesso di potere per disparità di trattamento, irragionevolezza, ingiustizia manifesta, violazione dell'art. 97 della Costituzione; 3) eccesso di potere per disparità di trattamento sotto diverso profilo, violazione del principio di imparzialità (art. 97 citato); 4) violazione dell'art. 35 L. 865/71; 5) violazione dell'art. 1 L. 241/90, violazione degli artt. 7, 9 e 10 L. 241/90, violazione dell'art. 97 Cost.; 6) eccesso di potere per carenza di istruttoria; 7) eccesso di potere sotto il profilo dell'opportunità e della convenienza dell'azione amministrativa e sotto il profilo



dell'insufficienza della motivazione.

Costituita in giudizio, l'Amministrazione intimata ha eccepito preliminarmente il difetto di giurisdizione del giudice amministrativo; ha chiesto la riunione dei due ricorsi; nel merito, ha sostenuto la legittimità degli atti impugnati ed ha domandato la reiezione del ricorso siccome infondato.

All'udienza sopra indicata, su istanza delle parti, le cause sono passate in decisione.

DIRITTO

1 - I ricorsi in epigrafe indicati vanno riuniti attesa la connessione già evidenziata con l'ordinanza n. 1728/02.

2- Con il ricorso n. 2824/98, è impugnato l'atto con cui è stata dichiarata irricevibile l'istanza avanzata dal ricorrente, diretta ad ottenere una certificazione amministrativa dalla quale risulti la superficie dell'alloggio p.e.e.p. oggetto di atto preliminare di compravendita immobiliare tra lo stesso ricorrente e la Biemme costruzioni, società controinteressata, che lo ha realizzato nell'ambito di un piano di edilizia economica e popolare.

Con il ricorso n. 2555/00 sono impugnati i provvedimenti emessi il 21 gennaio 2000 e l'8 febbraio 2000, con i quali il Comune ha espresso la propria valutazione circa la congruità del prezzo di prima cessione dell'alloggio acquistato dal ricorrente.

In entrambi i procedimenti sussiste difetto di giurisdizione del giudice amministrativo, trattandosi di controversie devolute alla cognizione del giudice ordinario.

L'intera vicenda contenziosa, nella quale gli atti impugnati si collocano, sorge e si svolge tra il ricorrente, in quanto acquirente di un alloggio di edilizia residenziale pubblica parte di un edificio plurifamiliare costruito, nell'ambito del piano di zona, dalla società controinteressata e la medesima società ed avente ad oggetto le modalità di pagamento del prezzo in relazione all'accollo parziale del mutuo fondiario, la spettanza o meno di interesse, la misurazione della superficie dell'alloggio, il conteggio della revisione del prezzo, l'adempimento o meno dell'impresa nel mancato rilascio di polizza fidejussoria.

Oggetto della vicenda contenziosa sono pertanto gli aspetti tipici del rapporto obbligatorio tra la parte acquirente e la parte venditrice, cioè tra le due parti private del contratto di compravendita immobiliare avente ad oggetto l'immobile di edilizia residenziale pubblica.

Le specifiche questioni, che sono state sollevate attraverso i motivi dedotti dal ricorrente in entrambi i ricorsi in esame, attengono al predetto rapporto privatistico, atteso che esse hanno ad oggetto la superficie dell'alloggio compravenduto nonché il prezzo unitario al metro quadrato a carico dell'acquirente.

Infine, gli atti impugnati non rivestono carattere provvedimento, ma consistono in atti di attestazione di determinati elementi (giudizio di congruità del prezzo di cessione e calcolo della superficie dell'alloggio).

Né vale eccepire (secondo quanto sostenuto dal ricorrente nella memoria difensiva) che l'art. 33 del D. Lgs. 80/1998 prevede che tutte



le controversie in materia di pubblici servizi sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo e che, secondo quanto affermato da questo Tribunale, tutte le controversie in materia di edilizia residenziale pubblica sono devolute alla giurisdizione amministrativa esclusiva (sent. I sez. n. 768 del 22.10.1999).

Invero, nella controversia decisa con la sentenza testé citata il ricorrente contestava la pretesa creditoria che il Comune vantava nei confronti dell'acquirente di alloggio di e.r.p. a seguito dei maggiori oneri espropriativi sopportati dall'amministrazione.

Pertanto, il rapporto controverso intercorreva tra il privato utente del pubblico servizio e l'amministrazione concedente ed investiva aspetti propri del servizio erogato, che era regolato dalla convenzione tra il Comune e la ditta costruttrice dell'alloggio acquistato dal ricorrente.

Infatti, questi eccepiva la prescrizione del diritto al conguaglio vantato dal Comune derivante dalla predetta convenzione.

Nella stessa decisione richiamata, il Tribunale non mancava di rilevare la peculiarità del caso portato al suo esame (caratterizzato da un rapporto conflittuale diretto tra l'acquirente ed il Comune) rispetto alle comuni controversie in tema di quantificazione del prezzo dell'alloggio di e.r.p. che insorgono tra l'acquirente e la società concessionaria del diritto di superficie su aree del patrimonio comunale, che hanno ad oggetto posizioni di diritto soggettivo inerente il rapporto contrattuale e come tale sono devolute alla giurisdizione del giudice ordinario (Cass., SS.UU., 23.1.1998 n. 652).

Rileva infine che, sotto il profilo oggettivo, nella controversia decisa

con la sentenza n. 768/99 era in contestazione un aspetto primario del modulo convenzionale, previsto dall'art. 35 L. 865/71.

Nella fattispecie, viceversa, l'oggetto della controversia è limitato agli aspetti tipici del rapporto obbligatorio tra la parte acquirente e la parte venditrice, cioè tra le due parti private del contratto di compravendita immobiliare tra le quali è infatti pendente una causa civile davanti al competente Tribunale, aspetti sui quali il Comune è stato chiamato a pronunciarsi con atti che non sono emessi in sede di esercizio di potestà autoritativa, bensì con mere attestazioni concernenti la superficie dell'alloggio compravenduto ed il suo prezzo unitario al metro quadrato.

3 - Per le ragioni sopra esposte, i ricorsi in esame devono essere riuniti e dichiarati entrambi inammissibili, non rientrando nella giurisdizione del giudice amministrativo.

Spese ed onorari di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidati nella misura di cui in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, Sezione III, definitivamente pronunciando sui ricorsi in epigrafe, li riunisce e li dichiara inammissibili; condanna il ricorrente al pagamento delle spese e degli onorari di entrambi i giudizi, che si liquidano in 2.000 (duemila) euro.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Firenze, il 14 novembre 2002, dal Tribunale



Amministrativo Regionale della Toscana, in Camera di Consiglio, con
l'intervento dei signori:

- Dott. Eugenio LAZZERI - Presidente
- Dott. Adolfo METRO - Consigliere
- Dott. Saverio ROMANO - Consigliere, rel. est.

Eugenio Lazzeri

Adolfo Metro

Luca Vagnoli

- Collaboratore di Cancelleria

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 18 DIC. 2002

Firenze, li 18 DIC. 2002

Il Collaboratore di Cancelleria

Luca Vagnoli



TRIBUNALE AMMINISTRATIVO DELLA TOSCANA

La presente copia, composta di N. NOVE facci e, è conforme all'originale esistente presso questo Ufficio. - 4 DIC. 2003

Firenze, li



DIRETTORE DELLA SEGRETERIA

[Signature]