



TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

ATTO DI CITAZIONE

per **BIEMME COSTRUZIONI S.n.c.** di Milani e Bardi, corrente in Grosseto, in persona del suo legale rappresentante Francesco Milani, rappresentata e difesa dall'Avv. Serano Guidoni presso e nel cui Studio in Grosseto via Oberdan 24 è altresì elettivamente domiciliata come da mandato esteso in calce al presente atto

premette quanto segue:

- con preliminare stipulato in data 25/10/1991 (che si allega, **doc.n.1**) la Biemme Costruzioni prometteva di vendere al Sig. Bruno Falzea, che prometteva di acquistare, un appartamento, in corso di costruzione, posto in Grosseto nel lotto n.9 Zona PEEP "Fosso dei Molini" al piano primo, scala D, distinto con l'interno n.1 e ed un box ad uso autorimessa al piano terra distinto con il n.16 con adiacente ripostiglio;
- il promittente acquirente, pur occupando i descritti immobili da quasi sette anni, non ha sin qui provveduto, né intende provvedere, all'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti;
- in particolare si osserva e rileva che il Falzea non ha provveduto alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'immobile compromesso, evitando quindi sino ad oggi di far fronte a tutti gli oneri conseguenti alla stipula e soprattutto all'accollo del mutuo acceso sull'alloggio;
- in conseguenza di siffatto comportamento dichiaratamente inadempiente la Biemme Costruzioni si è trovata costretta, per evitare il pignoramento dell'immobile da parte dell'ente erogante il finanziamento, a provvedere direttamente al pagamento delle rate di mutuo che sono scadute, in esecuzione del piano di ammortamento, dal mese di Dicembre 1995 in poi, anticipando sin qui la rilevante somma di £.45.226.960=;

COPIA

3014

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

3014

14 MAR. 2001

U

- il comportamento del Falzea è gravemente inadempiente anche sotto altro diverso profilo; difatti, pur in assenza di formale atto di accollo del mutuo, l' obbligazione del promettente acquirente di far direttamente fronte al pagamento delle rate scaturisce in via autonoma dall'impegno assunto con la clausola di cui all'art.6 del preliminare 25/10/1991 (v.pag.11 della convenzione, alla cui osservazione si rimanda) che stabilisce inequivocabilmente:” **Tutte le rate di ammortamento del mutuo, sia per quanto concerne il capitale, sia per quanto concerne gli interessi, saranno per la pertinente quota a totale ed esclusivo carico della parte promissoria la quale si impegna, se richiesta dalla parte promittente, ad effettuare direttamente i relativi versamenti all'Istituto mutuante”;**
- - che nel mese di dicembre 2000 è scaduta l'undicesima rata del mutuo, per un importo di £.4.522.696=, senza che il Falzea, nonostante sollecitato, si sia neppure questa volta preoccupato di intervenire in adempimento dei propri obblighi contrattuali;
- che, stante quanto precede, il Sig. Falzea si è reso inadempiente non una bensì undici volte: tante quante sono le rate di mutuo scadute che egli avrebbe dovuto pagare puntualmente allo scadere di ogni semestre fin qui trascorso;
- - che anzi e addirittura il Falzea , a fronte dell'importo di £.90.000.000= corrisposto in conto prezzo, accampano una serie di rilievi assurdi e privi della benchè minima giustificazione legale e contrattuale, ha osato avanzare l'assurda, per non dire temeraria ,pretesa che da parte della Biemme Costruzioni venissero a lui restituite £.52.000.000= (sic !);
- che tutti gli elementi qui indicati e quelli che saranno , ove ritenuto necessario, oggetto di puntuale prova nella fase istruttoria del presente giudizio, attestano in modo inequivocabile la gravità dell'inadempimento contrattuale del Falzea, **che occupa e continua ad usufruire indisturbato della disponibilità dell'appartamento del quale,**



da un lato, rifiuta ingiustificatamente di corrispondere il pagamento di quanto ancora dovuto in conto prezzo, mentre dall'altro, con atteggiamento palesemente contraddittorio, egli è giunto ad attribuire un valore di £.300.000.000=;

- che appunto nell'intenzione di provocare il sin qui vanamente richiesto adempimento del Falzea, la Biemme Costruzioni ha provveduto a fargli notificare, in data 30.09.2000, atto di diffida stragiudiziale ai sensi e per gli effetti dell'art.1454 C.C. affinché provvedesse a rimborsare alla società diffidante l'ammontare delle rate di mutuo dalla stessa anticipate, per un importo, salvo errori e/omissioni, di £.45.226.960= oltre interessi e spese, nonché al versamento di tutte le somme ulteriori dovute ed alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento con contestuale accollo di mutuo, assegnando termine a provvedere di giorni quindici dalla notifica ed avvisandolo al contempo che, in caso di non ottemperanza alla diffida, il contratto stipulato in data 25710/1991, avente ad oggetto gli immobili (appartamento e garage) descritti, si sarebbe dovuto intendere risolto ad ogni effetto;
- che la diffida non ha sortito alcun risultato, confermando l'atteggiamento di assoluta indisponibilità del Falzea a far fronte agli obblighi contrattualmente assunti;
- che l'atteggiamento dichiaratamente dilatorio e defatigatorio del Falzea, (che, si ripete, gode da lungo tempo indisturbato del bene promesso in acquisto, da lui medesimo oltretutto dichiarato di rilevante valore economico, senza aver assolto le obbligazioni scaturenti dal preliminare di compravendita e mostrandosi anzi del tutto indisponibile a tenere nel benché minimo conto le ragioni dell'impresa costruttrice e promittente) ha prodotto e seguita a produrre rilevanti danni alla Biemme Costruzioni;
- che la medesima, infatti, per assicurare il corrente svolgimento della sua attività imprenditoriale, ha assoluta necessità di riscuotere con tempestività i proventi connessi alla costruzione e vendita degli immobili, onde un comportamento come quello tenuto



dal convenuto costringe la Biemme Costruzioni a ricorrere suo malgrado al credito bancario, con conseguente pagamento di interessi passivi; inoltre ed ancor più gravemente ed ingiustamente, nel caso di specie, è costretta suo malgrado ad effettuare anticipazioni, contrattualmente non dovute, all'istituto che ha erogato il mutuo al solo scopo di evitare l'esecuzione di un pignoramento immobiliare che, cadendo su immobile alla stessa intestato, provocherebbe un gravissimo attentato alla sua immagine aziendale ed ai suoi affidamenti bancari;

- che sussistono dunque tutte le più ampie, giustificate ragioni perché il preliminare di compravendita stipulato tra le parti sia dichiarato risolto per fatto e colpa esclusivi del convenuto Bruno Falzea, il quale dovrà altresì essere condannato alla perdita della caparra di Lit.10.000.000 ed all'integrale risarcimento dei danni subiti dalla società attrice, nella cui determinazione dovrà inoltre tenersi conto del maggior danno sofferto dal creditore ai sensi dell'art.1224 c.c., sia per svalutazione monetaria, sia per l'impossibilità di disporre della somma di danaro durante il periodo della mora e, trattandosi nel caso di specie di imprenditore commerciale, per l'impossibilità di impiego del danaro dovutogli nel ciclo produttivo e conseguente imprescindibile necessità di avvalersi del prestito bancario, alle condizioni onerose che esso notoriamente comporta.

Per tutti i motivi sopraesposti la Biemme Costruzioni S.n.c. di Milani e Bardi, in persona del suo legale rappresentante sig. Francesco Milani, come in epigrafe rappresentata e difesa nonché domiciliata

c i t a

- il sig. **Bruno Falzea**, residente in Grosseto via Mozart 23, a comparire dinanzi al Tribunale di Grosseto, nei suoi locali (Palazzo di Giustizia – P. zza Albegna) all'udienza che si terrà il giorno 25 maggio 2001 ore nove e segg. ti, dinanzi al



Giudice che sarà designato ai sensi dell'art.186 bis c .p. c.con invito a costituirsi ai sensi e nelle forme stabilite dagli art.166 c.p.c e con l'avvertimento che in difetto si procederà in sua contumacia e con l'ulteriore avviso che,non costituendosi almeno venti giorni prima dell'udienza indicata incorrerà nelle decadenze di che all'art.167 c.p.c ,per ivi sentire accogliere, in suo esclusivo danno, le seguenti

conclusioni

- "Piaccia al Tribunale di Grosseto, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa e respinta: a) accertare e dichiarare risolto il preliminare di compravendita stipulato tra la società attrice BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di Milani e Bardi ed il sig.Bruno Falzea in data 25 ottobre 1991 per grave inadempimento e comunque per fatto e colpa esclusivi del sig.Bruno Falzea, con ogni ulteriore consequenziale statuizione; b) condannare il convenuto Bruno Falzea alla riconsegna in favore della società attrice dell'appartamento posto in Grosseto Lotto n.9 Zona PEEP "Fosso dei Mulini" al piano primo scala D distinto con l'interno n. 1 e del box ad uso autorimessa al piano terra distinto con il n.16 con adiacente ripostiglio.Il tutto come analiticamente descritto nel preliminare di compravendita 25 ottobre 1991, registrato a Grosseto il 12 dicembre 1991 al n.3013 Mod.3;
- c)condannare il convenuto Bruno Falzea alla perdita della caparra ed al risarcimento in favore della società attrice di tutti i danni alla medesima procurati dal suo inadempimento (ivi compresa la restituzione delle somme corrisposte dalla BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. all'istituto erogante il mutuo gravante sugli immobili oggetto della promessa di vendita, nella misura di £.45.226.960= oltre interessi ed accessori) danni da determinarsi in corso di giudizio mediante apposita C .T. U. ovvero e comunque da liquidarsi occorrendo anche in via equitativa, tenendo conto sia della

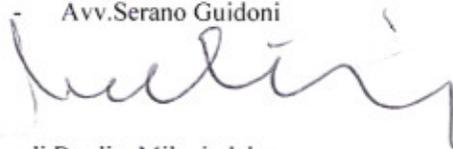


svalutazione monetaria che del maggior danno sofferto dal creditore, imprenditore commerciale, ex art. 1224 c.c.

- d) disporre la compensazione tra l'importo dei danni provocati dal Falzea nonché delle somme dal medesimo a qualunque titolo dovute in conseguenza e per effetto del suo accertato inadempimento e quanto dallo stesso sin qui pagato in acconto sul prezzo di acquisto dell'immobile determinando, ove sussista una eccedenza, a carico di quale tra le parti debba essere posta, con ogni ulteriore consequenziale determinazione in punto di interessi e di rivalutazione monetaria. Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio".
- Si producono in allegato: preliminare di compravendita; atto di diffida stragiudiziale.
- Con la più ampia riserva di ulteriormente dedurre e produrre nonché richiedere mezzi istruttori., all'esito ed in replica della eventuale costituzione avversaria.

Grosseto, li 12 MAR. 2001

Avv. Serano Guidoni



Quale legale rappresentante della Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi e Milani delego a rappresentarmi e difendermi l'Avv. Serano Guidoni ed eleggo domicilio presso e nello Studio dello stesso in Grosseto via Oberdan 24 .Conferisco al nominato procuratore ogni facoltà di legge ivi comprese quelle di transigere e conciliare

Grosseto, li 12 MAR. 2001

F. To Milani Francesco

V° per autentica

F. To Avv. Serano Guidoni

RELAZIONE DI NOTIFICA

A richiesta di come in atti
come sopra rappresentato e domiciliato: io
sottoscritto A. uff. Giudiziario addetto al
Tribunale di Grosseto ho notificato copie distinte
e separate dei suesposti atti a Sig. Bruno Falzea
Via Mozart, 23 - Grosseto

A mani di persona qualificatasi per *la madre di Lia*
Falzea
MARIBETTA incaricatasi, della consegna in sua pre-
CONVIVENTE caria assenza.
Grosseto il *20 MAR. 2001*

TRIBUNALE DI GROSSETO
Assistente UNEP
Cipriani Cristina