

TRIBUNALE DI GROSSETO

Comparsa di costituzione e risposta per

Falzea Bruno, rappresentato e difeso dall'Avv. Andrea De Cesaris nel cui studio in Grosseto, via Aquileia n° 63 è altresì elettivamente domiciliato come procura in calce al presente atto, *unitamente all'avv. Marco Calò*

contro

Biemme Costruzioni S.n.c. di Milani & Bardi in persona del suo legale rappresentante pro-tempore rag. Francesco Milani, rappresentata e difesa dall'Avv. Serano Guidoni.

Oggetto: risoluzione contratto.

Udienza del 25.5.2001.

Premesso che:

- Con atto di diffida, ritualmente notificato in data 30/09/2000 (alleg. n° 1), la Biemme Costruzioni diffidava il signor Falzea ai sensi dell'art. 1454 c.c. a rimborsare alla Biemme le rate del mutuo da questa pagate, pari a £. 45.226.960, oltre interessi e spese, a versare tutte le ulteriori somme dovute ed a provvedere alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento con accollo di mutuo entro 15 giorni dalla notifica del predetto atto, con avviso che, in difetto, il contratto preliminare relativo alla compravendita dell'appartamento avrebbe dovuto essere considerato risolto ad ogni effetto;
- Con atto di controdifida, ritualmente notificato in data 14.10.2000 (alleg. n° 2), il signor Bruno Falzea diffidava la Biemme Costruzioni S.n.c., di Milani &



Bardi, in persona del legale rappresentante pro-tempore rag. Francesco Milani a stipulare il contratto definitivo di compravendita e trasferire al signor Bruno Falzea la proprietà dell'appartamento dallo stesso acquistato, nonché al risarcimento dei danni ed al rimborso delle spese entro il termine perentorio di 15 giorni dalla notifica del suddetto atto, in difetto la causa intentata dal signor Falzea, con atto di citazione notificato il 30.05.1994 (alleg. n° 3) sarebbe proseguita sino all'emissione della sentenza;

- Con la citazione introduttiva del presente giudizio, la controparte chiede la risoluzione del contratto di compravendita;
- La Biemme, però, omette di comunicare che, sempre in merito alle circostanze relative allo stesso contratto di compravendita, è pendente avanti al Tribunale di Grosseto controversia promossa dallo stesso comparente, avente ad oggetto la domanda ex art. 2932 c.c. di trasferimento della proprietà, previa determinazione del prezzo imposto alla controparte dalla normativa in vigore e che la controparte stessa, secondo quanto ritenuto dal comparente, non aveva applicato correttamente;
- Più in particolare, nell'atto di citazione introduttivo del giudizio e dianzi citato (vedi alleg. n° 3), il sottoscritto difensore del signor Falzea Bruno faceva presente che l'attore aveva stipulato con la convenuta, Biemme Costruzioni, un preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto la cessione di un alloggio in costruzione presso la zona P.E.E.P. di "Fosso dei Molini", lotto n° 9, che stabiliva il prezzo di £. 122.000.000 (art. 6) da corrispondersi in 10

rate, delle quali le ultime (dalla 5[^], in parte, fino alla 10[^]), per complessive £. 55.000.000, potevano essere pagate tramite accollo di mutuo.

- Invece l'Impresa, aveva di fatto preteso l'anticipazione di dette rate che il Falzea aveva pagato per complessive £. 55.000.000, perché indotto dalla Biemme a credere che fosse obbligato in ciò, pur essendo interessato ad accollarsi la sua spettante quota di mutuo che in realtà ammontava a £. 60.000.000.
- Praticamente, così facendo, il Falzea aveva versato all'Impresa la somma complessiva di £. 117.000.000, oltre £. 3.600.000 di I.V.A. e £. 280.000 per spese di Registro e bolli atto preliminare. Però, essendo stato superato di oltre un anno il termine fissato per la consegna dell'alloggio ed avendo l'Impresa ricevuto, nell'arco dell'anno 1992, dall'Istituto Mutuante l'erogazione del mutuo per un importo complessivo di £. 720.000.000 su £. 780.000.000, nelle conclusioni dell'atto di citazione si chiedeva:
 - 1) **la restituzione della somma di £. 50.000.000 (diventati poi in realtà £. 55.000.000 a causa dell'effettiva quota di mutuo a lui spettante), anticipata appunto in conto mutuo;**
 - 2) **di procedere a frazionare il mutuo della B.N.L. sull'immobile;**
 - 3) **di dichiarare, ex art. 2932 c.c., avvenuto il trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita per cui è causa ed altro.**
- Con Comparsa di costituzione e risposta per Biemme Costruzioni S.n.c. del 22/07/1994 (alleg. n° 4), il procuratore dell'Impresa Biemme, avv. Serano

Guidoni, a riguardo delle domande attrici chiedeva l'integrale reiezione con ogni ulteriore conseguenza e smentiva ogni addebito:

- a) in merito all'accollo di una quota di mutuo agevolato, asseriva che << tutte le operazioni dipendenti da detto mutuo erano di esclusiva dipendenza del Ministero concedente, nulla potendo interferire in merito la parte promittente la vendita>>;
- b) in merito al prezzo di compravendita che era stato convenuto in £. 122.000.000, asseriva che il Falzea avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 6 del preliminare, aveva sospeso i pagamenti al settimo stato di avanzamento dei lavori, assumendosi l'onere del pagamento degli interessi passivi sulla residua somma di £. 22.000.000 dovuta e non pagata all'Impresa in relazione alle scadenze della ottava , nona e decima rata;
- c) in merito all'importo di £. 17.000.000 riscosso in "nero", veniva precisato che: << una più attenta lettura delle previsioni contrattuali sarebbe stata sufficiente per far capire che la materia dei pagamenti è analiticamente disciplinata in tutte le sue ipotesi e che dunque un'eventuale intervento del geom. Cocco (comunque mai avvenuto), sarebbe stato del tutto ininfluenza e privo di significato>>.

Ritardando ogni operazione e quindi la stipula dei contratti di compravendita, l'Impresa cercava di dilazionare i tempi per la restituzione delle somme anticipate in conto mutuo da tutti i promissori acquirenti (che erano state promesse ad erogazione avvenuta, falsamente indicata, dall'Impresa, dopo la fine dei lavori ed in attesa della stipula dell'atto di erogazione e quietanza di



£. 60.000.000 ritardato volutamente al 27.02.1995), godendo così di queste somme e di quelle avute in erogazione dall'Istituto Mutuante (praticamente, una duplicazione dello stesso finanziamento).

- Con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, notificato in data 20/03/2001 (alleg. n° 5), la Biemme Costruzioni premetteva di avere stipulato atto preliminare in data 25.10.1991 (alleg. n° 6), con il quale prometteva di vendere al signor Bruno Falzea, che prometteva di acquistare, un appartamento, in corso di costruzione, posto in Grosseto nel lotto n. 9 Zona P.E.E.P. "Fosso dei Molini" al piano primo, scala D, distinto con l'interno n. 1 ed un box ad uso autorimessa al piano terra distinto con il n. 16 con adiacente ripostiglio. Nello stesso atto di citazione, la ditta costruttrice contestava al promissario acquirente tutta una serie di inadempimenti, tra i quali quello di non aver provveduto, né di voler provvedere, all'adempimento degli obblighi contrattuali assunti ed in particolare osservava e rilevava che il Falzea non aveva provveduto alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'immobile compromesso, evitando sino alla data di far fronte a tutti gli oneri conseguenti alla stipula e soprattutto all'accollo del mutuo acceso sull'alloggio.

* * * * *

Con il presente atto il convenuto si costituisce in giudizio per il tramite del procuratore sottoscritto rilevando l'assoluta infondatezza, pretestuosità ed inammissibilità delle domande attrici, per i motivi che seguono.

* * * * *

Si osserva anzitutto che la ricostruzione descritta dalla Biemme dei rapporti intercorsi tra le parti è a dir poco gratuita oltre che errata e che il ricorso a tale tipo di azione da parte della Biemme si pone al di fuori di ogni logica giuridica.

Va doverosamente precisato che l'impresa (parte promittente) ed il signor Falzea (parte promissaria) assumevano l'impegno rispettivamente di vendere e di acquistare un alloggio di prossima realizzazione.

Detto alloggio, faceva parte di un programma straordinario di EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA e per la sua realizzazione, con note del C.E.R.-Comitato per l'Edilizia Residenziale- del 03.11.1989 (alleg. n° 7), venivano concesse all'Impresa Biemme Costruzioni, **in attuazione della legge 11.03.1988 n° 67, promesse di finanziamento con contributi per la costruzione di n° 16 alloggi.**

La Biemme Costruzioni, quale BENEFICIARIA DI UN FINANZIAMENTO AGEVOLATO DA PARTE DELLO STATO presentava, al Sindaco di Grosseto, ISTANZA PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI NEL P.E.E.P. .

L'istanza anzidetta veniva accolta ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 35 della L. 22 ottobre 1971 n° 865, con la deliberazione della Giunta Municipale n° 94 del 9 gennaio 1990 (vedi alleg. n° 7).

L'area oggetto della concessione suddetta aveva destinazione residenziale nell'ambito del P.E.E.P. ed in particolare su detta area dovevano essere realizzati n° 16 alloggi aventi caratteristiche costruttive e tipologiche indicate nel Piano di Zona.

Per la realizzazione dell'intervento sopra indicato, la Biemme si assumeva i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri dettati dall'art. 35 della L. 22 ottobre 1971 n° 865, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. e dal Regolamento di Concessione delle aree incluse nel P.E.E.P..

Pertanto la Biemme stipulava in data 06.09.1991 una CONVENZIONE (alleg. n° 8) con il Comune di Grosseto, che concedeva, in forza della stessa, ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971 n° 865, all'Impresa Biemme, il DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE RESIDENZIALI sulle quali potevano essere realizzati edifici per una cubatura complessiva di metri cubi 4.640, oltre eventuali volumetrie aggiuntive nel rispetto delle N.T.A.- Norme Tecniche di Attuazione.

Nella predetta Convenzione si stabiliva agli articoli seguenti:

a) art. 9 (criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario): stabiliva due fondamentali parametri pubblicitici e cioè:

1) IL PREZZO MEDIO DI PRIMA CESSIONE - PREZZO MEDIO BASE (P.M.B.) DEGLI ALLOGGI, FISSATO IN £. 1.057.490 AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA;

2) IL CRITERIO PER CALCOLARE LA SUPERFICIE COMPLESSIVA.

Lo stesso articolo 9, veniva testualmente recitato nello SCHEMA DI CONVENZIONE, che veniva allegato alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 1597 DEL 02.07.1991 (provvedimenti allegati entrambi alla convenzione stessa), nel quale era GIA' STABILITO IL PREZZO MEDIO DI PRIMA CESSIONE - PREZZO MEDIO BASE

DEGLI ALLOGGI, FISSATO SEMPRE IN £. 1.057.490 AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA.

- Per la determinazione del suddetto Prezzo Medio Base, veniva adottato un certo criterio che si sarebbe dovuto attenere a quanto fissato nel **B.U.R.T.- Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 64 del 22.11.1989 (alleg. n° 9), che fa riferimento alla L.R. 48/88, nonché alle vigenti leggi in MATERIA DI EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA (L. 457/78 e L. 67/88)**. Evitando di entrare nel merito dell'applicazione corretta o errata di questo criterio, indipendentemente da tutto ciò, i parametri pubblicitici riportati nella Convenzione, PREZZO MEDIO BASE E SUPERFICIE COMPLESSIVA, SONO PARAMETRI, PER USARE UN TERMINE PIU' CHIARO POSSIBILE, "BLINDATI" CHE NON POSSONO O DEVONO ESSERE SOGGETTI A RIDETERMINAZIONE PER NESSUN MOTIVO (vedi stralcio testo Pirola pagg. 142-143-144 e 145 alleg. n° 10). Gli stessi parametri sono "PREDETERMINATI" perché devono permettere di accertare, moltiplicati tra di loro, il PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO;
- b) art.12 (sanzioni): E' così ferrea la normativa di che trattasi, da prevedere tra l'altro una <<penale di importo pari a **30 volte la differenza tra i due prezzi**, in CASO DI VENDITA DELL'ALLOGGIO A PREZZO SUPERIORE A QUELLO MASSIMO DETERMINATO SECONDO I CRITERI INDICATI ALL'ART. 9 DELLA CONVENZIONE>>;



c) art. 8 (modalità per la vendita degli alloggi): << E' facoltà del Concessionario (Impresa Biemme) stipulare contratti preliminari di vendita dei singoli alloggi>>. <<Qualora il concessionario stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente dovrà essere garantito per eventuali insolvenze del Concessionario da una fideiussione bancaria o assicurativa corrispondente all'importo delle somme versate a titolo di acconto e/o di caparra; ove vengano versati ulteriori anticipi, l'importo della fideiussione dovrà essere conseguentemente elevato>>.

La Biemme aveva stipulato all'inizio dei lavori di impianto del cantiere, con tutti i 16 promissari acquirenti (due dei quali dopo l'ultimazione lavori sono stati sostituiti da altri), atti preliminari di compravendita, con i quali si pattuiva il versamento di caparra, di acconti in corso d'opera, che comprendevano l'anticipazione della quota di mutuo (che di fatto per una degli acquirenti, figlia del legale rappresentante della Biemme, sig.na Monica Milani non è stata pretesa; anzi, la signorina Milani è stata l'unica ad avere in più, rispetto agli altri quindici acquirenti, la seguente clausola (art. 17): "In deroga alle previsioni del precedente art. 6 relativamente ai pagamenti le parti convengono che la parte promissaria provvederà al pagamento di tutte le rate scadute quanto prima avrà ottenuto dalla banca il finanziamento richiesto"); tutti pagamenti specificatamente riportati sugli stessi atti preliminari.

Ciò è confermato dalla controparte in una memoria della causa già citata pendente avanti al G.O.A. dr. Gualtieri in data 22.07.1994, alla pag. 4 cpv. 2: "... la materia dei pagamenti è analiticamente disciplinata in tutte le sue ipotesi..."

Però, a latere di questi accordi convenuti con atto preliminare, l'impresa pretendeva l'importo di £. 17.000.000 per ciascuno dei 7 promissari acquirenti degli alloggi posti al primo piano, di £. 18.000.000 per l'ottavo acquirente di un alloggio del primo piano e £. 20.000.000 cadauno per tutti gli 8 promissari acquirenti degli alloggi posti al secondo piano; detti importi, ribadiamo non risultanti negli atti preliminari di compravendita, l'impresa ha inoltre preteso che fossero pagati con modalità diverse rispetto alla caparra ed agli acconti in corso d'opera e cioè in contanti, senza rilasciare alcuna ricevuta o fattura, quindi praticamente "in nero".

L'Impresa Biemme era inoltre obbligata, come recita l'art. 8 della convenzione, <<a contrarre fideiussione bancaria e/o assicurativa, corrispondente all'importo delle somme versate>> nei confronti dei beneficiari promissari acquirenti per garantirli da eventuali insolvenze dell'impresa stessa; cosa che non ha rispettato nei confronti di nessuno (promissari acquirenti e Comune).

Per detta violazione, l'art. 12 della Convenzione prevedeva la sanzione di risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie.

L'impresa Biemme il 25.10.1991 aveva stipulato con il sig. Falzea Bruno atto preliminare di compravendita composto complessivamente di 34 pagine (vedi alleg. n° 6) riguardanti:

- a) dalla pag. 1 alla pag. 16, la premessa e tutti gli articoli della scrittura privata;
- b) alle pagg. 17-18 e 19, l'art. 7 e 11 della Convenzione con il Comune, riguardanti rispettivamente i requisiti soggettivi degli utenti ed i criteri per la

cessione degli alloggi successive alla prima (solo gli obblighi dei promissari acquirenti nei confronti dell'impresa e di terzi);

- c) alla pag. 20, il timbro dell'Ufficio del Registro di Grosseto per la registrazione del preliminare avvenuta in data 12.12.1991 al n° 3013 modello 3;
- d) alle pagg. 21 e 22, la planimetria del piano primo e quella del piano terra;
- e) dalla pag. 23 alla pag. 30, l'allegato "A" (menzionato alla pag. 12), nel quale si indicavano i lavori da eseguire secondo il livello qualitativo minimo previsto dalla L. 457/88 richiamata nella Deliberazione Regionale 22/07/1986, n° 306;
- f) alla pag. 31, l'allegato n° 1 datato 25.10.1991 (stessa data dell'atto preliminare di compravendita), avente per oggetto:<< Atto preliminare di compravendita immobiliare in data >>, con il quale dichiarava << che al grado di finitura della unità immobiliare di cui all'allegato "A" all'atto preliminare di compravendita in oggetto saranno apportate le modifiche migliorative ed addizionali previste nell'allegato stralcio di Capitolato SENZA AUMENTO DEL PREZZO CONVENUTO. Questa impresa dichiarava altresì che IL PREZZO STABILITO RESTERA' INALTERATO E NON SUBIRA' QUINDI VARIAZIONE ALCUNA PER EFFETTO DELL'AUMENTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE INTERVENUTI NEL PERIODO COMPRESO TRA LA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO IN OGGETTO INDICATO E LA CONSEGNA DELL'IMMOBILE;
- g) dalla pag. 32 alla pag. 34, l'allegato stralcio di Capitolato il quale descriveva le caratteristiche strutturali e di finitura del fabbricato per n° 16 alloggi di

civile abitazione in P.E.E.P. "Fosso dei Molini" – Lotto n° 9 – Grosseto – a parziale modifica dell'allegato "A" all'atto preliminare di compravendita. Per queste caratteristiche strutturali e di finitura del fabbricato imposte a tutti i promissari acquirenti, l'impresa pretendeva al momento della stipula dell'atto preliminare di compravendita, il pagamento dell'importo di £. 17.000.000 già menzionato in precedenza. Detto importo non era giustificabile per nessuna ragione, in quanto tra l'altro, non si trattava di reali modifiche migliorative ed addizionali, bensì di lavori che venivano *adeguati agli standard tecnologici* del momento, anzi in taluni casi si verificava un risparmio sia sulla mano d'opera e sia sul materiale.

Nel testo non veniva, in nessuna parte, indicata la Superficie Complessiva e/o convenzionale, nè tanto meno il Prezzo Medio di Prima Cessione – Prezzo Medio Base (P.M.B.).

Alla pag. 21, che riguardava la planimetria dell'alloggio, venivano indicate le superfici utili dei singoli vani e la Superficie Utile dell'alloggio di complessivi 76,41 mq.; alla pag. 22, che riguardava la planimetria dell'autorimessa con adiacente il ripostiglio, si conoscevano le superfici utili rispettivamente di 17,85 mq. e di 3,87 mq., perché di tipologia identica a quelli confinanti in cui erano indicate dette superfici.

Quanto riportato all'art. 2 della pag. 3 del preliminare non rispondeva al vero, perché l'Impresa non aveva mai portato a conoscenza del Falzea la Convenzione.

Pertanto, il Prezzo Complessivo dell'alloggio di Lire 122.000.000, riportato nell'atto preliminare di compravendita era stato pattuito a corpo.



L'impresa consegnava al Falzea in originale copia dell'atto di compravendita non registrato all'Ufficio del Registro di Grosseto e solo in un secondo tempo veniva a conoscenza che la Biemme aveva registrato presso L'Ufficio Registro gli atti preliminari di compravendita incompleti in quanto mancanti dell'allegato "A" e delle pagine seguenti, allo scopo evidente di "non rendere ufficiali", dette pagine.

Fra la Biemme ed il Falzea, nell'atto preliminare di compravendita all'art. 6, pag. 7 e seguenti, il PREZZO DELLA COMPRAVENDITA VENIVA CONVENUTO ED ACCETTATO NELLA COMPLESSIVA SOMMA DI £. 122.000.000 (I.V.A. ESCLUSA), SOGGETTA A RIVALUTAZIONE E REVISIONE A NORMA DELLA CONVENZIONE DI CUI ALLA PREMessa D).

Detto PREZZO DELLA COMPRAVENDITA ERA IL PREZZO EFFETTIVO DELL'ALLOGGIO PERCHE' DETERMINATO SULLA BASE DEI PARAMETRI PUBBLICISTICI STABILITI DALLA CONVENZIONE E CIOE' IL PREZZO MEDIO BASE E LA SUPERFICIE COMPLESSIVA.

INOLTRE LA DICHIARAZIONE ALLEGATA ALL'ATTO PRELIMINARE (pag. 31) SUPERAVA OGNI POSSIBILITA' PREVISTA DALL'ART. 6 IN MERITO ALLA RIVALUTAZIONE E REVISIONE A NORMA DELLA CONVENZIONE, NELLA QUALE, SI SOTTOLINEA, NON ERA STABILITA ALCUNA RIVALUTAZIONE, MENTRE ERA PREVISTO L'AGGIORNAMENTO SOLO NEI CASI DI VENDITA DELL'ALLOGGIO SUCCESSIVA ALLA PRIMA, COSI' COME CONFERMATO DALL'ART. 11 DELLA CONVENZIONE E RIPORTATO ALLE PAGG. 17 E 18 DELL'ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.

In aggiunta l'impresa voleva imporre **solo al Falzea** un aggiornamento del Prezzo Medio Base con modalità diverse da quanto dettato dalla Convenzione (cioè per vendite successive alla prima), in quanto intendeva considerare l'indice I.S.T.A.T. finale al settembre 1991, mese in cui è stata stipulata la Convenzione, asserendo la non disponibilità dell'indice al momento della stipula della Convenzione, ma probabilmente dimenticando che la stessa Convenzione era stata preceduta da uno schema della medesima che, ribadiamo, era stato allegato alla deliberazione della Giunta Municipale n° 1597 del 02.07.1991 ed approvato.

Esistono altre Convenzioni, fra le quali per citarne una, vi è quella stipulata in data 25 maggio 1995 fra il Comune di Grosseto e la So.C.E.T. S.p.A., nella quale l'indice I.S.T.A.T. finale applicato per determinare il PREZZO MEDIO BASE risale al 1° ottobre 1994 (cioè ben sette mesi prima della data di stipula della Convenzione). La stessa Convenzione, per renderla meno equivocabile possibile rispetto a quella stipulata fra il Comune di Grosseto e la Biemme, all'art. 10 detta i criteri per la cessione degli alloggi successive alla prima e non quelli di revisione del prezzo di prima cessione delle unità immobiliari.

E' risaputo che la disponibilità degli indici I.S.T.A.T. non supera i due mesi di ritardo tranne che nel periodo estivo in cui può tardare al massimo di quattro mesi.

Nell'atto preliminare di compravendita si convenivano le modalità di pagamento con specificati la caparra confirmatoria e tutti gli acconti da versare in corso d'opera, alla esecuzione delle varie fasi di lavoro.

Il Falzea dichiarava all'art. 6, pag. 9 di volersi accollare una quota del mutuo agevolato pari a £. 55.000.000 e pertanto avrebbe dovuto pagare all'impresa Biemme la somma complessiva di £. 67.000.000 (£. 122.000.000 - £. 55.000.000) oltre I.V.A..

L'impresa Biemme, sempre all'art. 6, Pag. 9 invece pretendeva illegittimamente, con acconti in corso d'opera, anche il pagamento anticipato della quota di mutuo spettante al Falzea, che, praticamente, così facendo, doveva pagare il prezzo complessivo dell'alloggio di £. 122.000.000 (£. 67.000.000 + £. 55.000.000), oltre I.V.A..

Dato che l'Impresa riceveva l'erogazione del mutuo da parte dell'Istituto mutuante durante il corso dei lavori, per l'esattezza nell'agosto e nel dicembre 1992 (mentre ritardava volutamente, fino al 27.02.1995 la stipula dell'atto di erogazione e quietanza per la residua ed esigua somma di lire 60.000.000), e giacché il Falzea continuava ad effettuare di tasca propria i pagamenti oltre la somma di £. 67.000.000, risultava palese la condizione da parte del Falzea di non doversi accollare la quota di mutuo da assegnare al medesimo e da parte dell'Impresa di conseguenza di ridurre il mutuo complessivo.

Infatti, tale procedura è stata utilizzata per il sig. Antonio Sacco, il quale alla fine dei lavori ha rinunciato alla propria quota di mutuo.

Con raccomandata a.r. in data 29.11.1995 (alleg. n° 11), l'avv. Serano Guidoni comunicava tra l'altro che se non si fosse stipulato l'atto notarile entro il 14.12.1995, il Falzea avrebbe perso i benefici previsti dalla L. n. 457/78, con conseguente aggravio di spese relativamente alle agevolazioni sul mutuo.

Nei giorni antecedenti la data del 14.12.1995 sembrava che fra le parti in causa si potesse addivenire alla stipula del contratto di compravendita (il Falzea con questa speranza rientrò a Grosseto dalla Calabria, dove era stato distaccato a decorre dal 01.12.1995, presso l'U.T.E. di Reggio Calabria).

Pertanto, l'avv. Guidoni aveva inviato al Notaio Giorgetti una serie di documenti preliminari alla stipula, fra i quali la dichiarazione di accettazione di quota di mutuo agevolato (alleg. n° 12), che il Falzea non ha mai sottoscritto, rifiutandone di conseguenza l'accollo, perché vennero meno le condizioni relative alla possibilità di un accordo, tenuto conto anche dell'intenzione manifestata dallo stesso di voler rinunciare al mutuo, avendo già pagato all'Impresa la somma equivalente; si era invece dimostrato disponibile a versare a saldo la restante somma di lire 5.000.000, in seguito effettuata con assegno "banco iudicis" (di lire 7.815.820 comprendenti altre voci, per spese di accatastamento ed altro – alleg. n° 13).

L'avv. Guidoni, sempre in merito alla questione riguardante il mutuo avrà dimenticato, pur essendo trascorso poco tempo, di aver precisato nella sua memoria depositata irrivalentemente in Cancelleria in data 01.06.2000, alla pag. 8 punto 10 (stralcio all. n. 14), che : **“occorre qui precisare che i diritti sulla quota di mutuo nascono per il promissario acquirente solo dietro la stipula del contratto definitivo di trasferimento del bene e formale accollo della quota stessa. Il sig. Falzea non poteva e non può nemmeno ora vantare alcun diritto al riguardo ...”**.



L'impresa Biemme, oltre all'illegittimità della pretesa di pagamenti anticipati della quota di mutuo con acconti in corso d'opera, all'art., 6, pag. 11, imputava, in base all'atto preliminare di compravendita, con altra richiesta a carico del Falzea, il rimborso degli interessi di preammortamento o relativi ad eventuali anticipazioni accordate; anche tale richiesta era illegittima in quanto delle due soluzioni l'una: o il pagamento in conto mutuo (come in realtà è avvenuto), ma con esclusione dello stesso, oppure accollo del mutuo senza anticipazioni in conto mutuo, ma solo degli interessi di preammortamento.

A vertenza già avviata (ci stiamo riferendo a quella iniziata dal Falzea ex art. 2932 c.c. previa determinazione del prezzo), durante l'udienza dell'11.07.1995 fissata in seguito ad una procedura di sequestro cautelare presentata dal signor Falzea, l'avv. S. Guidoni manifestava la possibilità di pervenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita. Il G.I. dell'epoca, dott. Carlo Deodato, invitava le parti ad una conciliazione e rinviava l'udienza al 25.07.1995. Con lettera trasmessa via fax in data 18.07.1995 (alleg. n° 15), il comparente proponeva un incontro presso lo studio dell'avv. S. Guidoni, per il giorno 20.07.1995, al quale avrebbero dovuto partecipare il rag. Francesco Milani, il signor Bruno Falzea ed i rispettivi difensori. Questa proposta però veniva disattesa dal rag. Francesco Milani, che limitava l'invito al solo avv. Andrea De Cesaris, al quale, senza fornire alcuna spiegazione, la controparte consegnava un estratto conto (alleg. n° 16), che riportava tutte le somme pagate dal Falzea, altri importi, tra i quali l'adeguamento del P.M.B. di £. 17.000.000, (che serviva a pareggiare quanto l'Impresa aveva dovuto ammettere di aver incassato per lo stesso importo in nero,

ma giustificandolo falsamente, a titolo di cauzione), l'aggiornamento del P.M.B. di £. 8.835.950, (ribadiamo imputato solo al Falzea), ed altri importi definiti costi aggiuntivi, tutti fittizi (ad esclusione dell'accatastamento di £. 850.000, dell'allacciamento esterno E.N.E.L. di £. 350.030 e delle spese di Registro di £. 280.000), che alteravano il prezzo complessivo dell'alloggio da £. 122.000.000 (I.V.A. esclusa) a £. 157.637.150 (I.V.A. esclusa). Lo stesso estratto conto considerava la somma complessiva pagata dal Falzea all'Impresa di £. 120.880.000 (comprensiva di £. 3.600.000 di I.V.A.) e prevedeva a favore del promissario acquirente (nel caso di accollo di una quota di mutuo, aumentata arbitrariamente da £. 55.000.000 a £. 60.000.000), **LA RESTITUZIONE DI UN IMPORTO DI £. 15.738.574.** Questa riduzione di somma, **RISPETTO A QUELLA REALMENTE SPETTANTE AL FALZEA DI £. 55.000.000 (£. 38.000.000 + £. 17.000.000)**, era causata da tutti gli importi fittizi ed ovviamente non dovuti che la Biemme intendeva addebitare al Falzea.

Ad esempio l'importo più consistente di £. 17.000.000 veniva imputato per un fantomatico adeguamento del P.M.B. al settembre 1991, che secondo l'Impresa derivava da un errore di sommatoria del Prezzo Medio Base, che invece di determinare la somma di £. 1.057.490, avrebbe dovuto determinarla in £. 1.067.490.

Ma fra i due importi, casomai, c'è una differenza di £. 10.000 (£. 1.067.490 – £. 1.057.490), che moltiplicata per quella Superficie Convenzionale considerata dall'Impresa (ma anch'essa alterata) non può mai generare l'importo di £. 17.000.000 (infatti £. 10.000 x 130,19 mq. = £. 1.301.900).

Se consideriamo questo solo stratagemma usato dall'Impresa per alterare il prezzo di vendita dell'alloggio da lire 122.000.000 a lire 139.000.000, verifichiamo che lo stesso prezzo invece si riduce a lire 123.301.900.

Questo estratto conto era il concentrato della "spregiudicatezza" dell'avversario, tentava d'imporre l'accettazione, da parte del Falzea, di una situazione contabile che è stata definita più volte come "famigerata", con la stipula del contratto di compravendita.

Considerato il comportamento della Biemme, il Falzea si è visto costretto a rivolgersi alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, con esposto verbale del 26.07.1995 (alleg. n° 17), anche per cercare, fra le altre cose, di far applicare la clausola prevista nella Convenzione relativa alla prestazione fideiussoria che avrebbe dovuto contrarre la Biemme Costruzioni a favore di tutti i promissari acquirenti, a garanzia di tutte le somme che avevano dovuto pagare all'Impresa.

La stessa Procura in seguito ad altre denunce presentate dal Falzea in data 08.05.1997 incaricava l'arch. Giancarlo Tesei di una Consulenza Tecnica nell'ambito del proc. pen. n. 1229/95; il predetto Consulente Tecnico in data 22.07.1997, presentava la Sua Relazione Tecnica (alleg. n. 18), nella quale determinava:

- la Superficie complessiva **pari a 105.47 mq. e non a 130.19 mq.**, come vorrebbe imporre l'Impresa con una certificazione rilasciata dal Comune di Grosseto, che però la definisce Superficie Convenzionale, distinguendola dalla Superficie Complessiva (che indica pari a 116,81 mq.);

- il Prezzo Medio Base pari a **lire 1.112.610 e non a lire 1.135.540**, sempre come vorrebbe imporre l'Impresa, che, fino all'anno 1995, doveva accontentarsi di un certificato rilasciato dal Comune che considerava il Prezzo Medio Base pari a **£. 1.067.490**;

- il prezzo finale dell'appartamento **pari a £. 117.346.980** contro il prezzo di **£. 147.835.950**, imposto dall'Impresa; da notare che tale prezzo, determinato da un Soggetto sicuramente super partes come l'arch. Tesei, incaricato quale Consulente dalla Procura di Grosseto, è **addirittura inferiore di cinque milioni all'offerta fatta dal Falzea banco iudicis in corso di causa**; e la controparte, adesso, vorrebbe far passare il Falzea stesso per inadempiente alle proprie obbligazioni; a tanto arriva la sfrontatezza della Biemme !!!;

Adirittura, peraltro, i Consulenti nominati dal Falzea sempre nel giudizio ex art. 2932 c.c. avanti al G.O.A., ingg. Sarino Luppino e Attilio Regolo, in data 22.11.1997 redigevano controdeduzioni alla Consulenza dell'arch. Tesei (alleg. n. 19); nelle stesse, tra l'altro risultavano determinate:

- la Superficie Complessiva pari a **98.98 mq**;

- Il Prezzo Medio Base pari **£./mq. 968.210**;

- il Prezzo Finale dell'appartamento pari a **£. 95.833.425**.

* * * * *

La trattazione che precede (che ci rendiamo conto essere pesante e di difficile comprensione) si rende comunque necessaria per evidenziare, da una parte, la totale buona fede del Falzea e, dall'altra, il comportamento ambiguo, inadempiente ed illegittimo posto in essere dalla Biemme.



Il Falzea non si è mai rifiutato di adempiere al contratto preliminare di compravendita; ha solo chiesto la corretta applicazione dei parametri pubblicitici di determinazione del prezzo, ritenendo come scorretti ed assolutamente eccessivi quelli applicati dalla Biemme.

La buona fede del Falzea e la sua totale ed incondizionata disponibilità ad onorare gli impegni presi emerge per tabulas solo analizzando gli atti del procedimento civile pendente avanti alla Sezione Stralcio del Tribunale di Grosseto, dr. Gualtieri, avente ad oggetto la condanna della Biemme ex art. 2932 c.c. previa determinazione del corretto prezzo di cessione dell'alloggio.

In tale sede, subito alla prima udienza, il Falzea ha offerto banco iudicis la somma da lui ritenuta esatta quale saldo della compravendita.

Quindi, delle due l'una: o il Falzea vince la causa ed allora è la Biemme che dovrà accollarsi tutti i danni e le spese; o viene accertato un prezzo di cessione maggiore di quello considerato dal Falzea, ma allora non si vede dove sia la sua inadempienza, visto che fin dall'inizio il Falzea stesso ha dichiarato di voler concludere il contratto, solo pretendendo la corretta determinazione del prezzo.

La domanda ex adverso proposta di risoluzione del contratto per inadempimento, quindi, non solo è palesemente infondata, ma è addirittura temeraria.

Riteniamo, comunque, che la decisione della presente causa non possa prescindere dalla definizione della controversia di cui si è parlato più volte, pendente avanti alla Sezione Stralcio; essendo impossibile la riunione dei due procedimenti, soggetti a rito diverso, crediamo opportuna la sospensione ex art. 295 c.p.c., stante

l'evidente rapporto di pregiudizialità-dipendenza o, comunque, l'evidente rischio di conflitto di giudicati.

Quanto premesso, il comparente allo stato così conclude:

“Voglia il Tribunale,

- a) in via preliminare e pregiudiziale, disporre la sospensione del presente giudizio in attesa della definizione dell'altro giudizio pendente fra le parti avanti alla Sezione Stralcio del Tribunale di Grosseto, G.O.A. dr. Gualtieri;
- b) nel merito, voglia rigettare la domanda perché infondata in fatto ed in diritto.

Si producono i documenti indicati in narrativa.

Grosseto, 25.05.2001

PROCURA

Delego a rappresentarmi e difendermi nel presente giudizio, in ogni sua ulteriore fase e grado, ^{Marco Falza e} l'avv. Andrea De Cesaris. Eleggo domicilio presso lo studio del suddetto difensore, in Grosseto, via Aquileia n. 63.

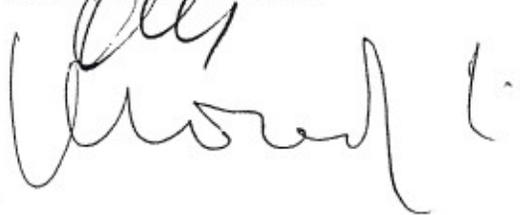
Avv. Andrea De Cesaris



Bruno Falza

Bruno Falza
V° è autentica

Avv. Andrea De Cesaris



ELENCO DOCUMENTI

allegati alla comparsa di costituzione e risposta

- 1) Atto di diffida della Biemme Costruzioni S.n.c. del 20/09/2000;
- 2) Controdiffida del sig. Bruno Falzea del 13/10/2000;
- 3) Atto di citazione dell'avv. Andrea De Cesaris del 27/05/1994;
- 4) Comparsa di costituzione e risposta dell'avv. Serano Guidoni del 22/07/1994;
- 5) Atto di citazione dell'avv. Serano Guidoni del 12/03/2001;
- 6) Atto preliminare di compravendita stipulato tra la Biemme e il Falzea del 25/10/1991;
- 7) Deliberazione n° 94 della Giunta Municipale di Grosseto adottata nella seduta del 09/01/1990;
- 8) Convenzione per la concessione di diritto di superficie stipulata il 06/09/1991 fra Biemme Costruzioni e Comune di Grosseto;
- 9) Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 22/11/1989 n° 64 (da pg. 6 a pg. 22);
- 10) Testo PIROLA Edilizia Urbanistica sesta edizione (da pag. 142 a pag. 145);
- 11) Raccomandata A/R dell'avv. Serano Guidoni del 29/11/1995;
- 12) Dichiarazione di accettazione di quota di mutuo agevolato;
- 13) Lettera dell'avv. Andrea De Cesaris del 14/12/1995;
- 14) Stralcio della memoria dell'avv. Serano Guidoni depositata in cancelleria in data 01/06/2000;
- 15) Lettera dell'avv. Andrea de Cesaris del 18/07/1995;
- 16) Estratto conto della Biemme riguardante il Falzea, consegnato all'avv. A. De Cesaris il 20/07/1995;
- 17) Verbale di ricezione esposto orale in data 26/07/1995 del Falzea alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto;
- 18) Relazione Tecnica del 22/07/1997 redatta dal Consulente.Tecnico arch. Giancarlo Tesei per conto della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto;
- 19) Controdeduzioni alla consulenza dell'arch. G. Tesei redatte dagli ingg. Sarino Luppino e Attilio Regolo del 22/11/997.