

CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

ATTO DI CITAZIONE IN APPELLO

Per: Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani, in persona del Curatore Rag. Daniele Moretti (MRTDNL60R25G716E), con studio in Grosseto, Via D. Chiesa n.56, per nomina del Tribunale di Grosseto con sentenza del 5.12.2002, in forza di decreto autorizzativo del G.D. del 28.06.2006, elettivamente domiciliato in Firenze, Via Cavour n.85, presso lo studio dell'Avv. Simone Pistelli che lo rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'Avv. Claudio Marconi del Foro di Grosseto;

Contro: FALZEA BRUNO (FLZBRN56B08H224A), elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore Avv. Marco Carollo, con studio in Grosseto, Strada Ginori n.26;

COPIA DA NOTIFICARE

avverso e per l'impugnazione della sentenza del Tribunale Civile di Grosseto, Sezione Stralcio, n. 692/05 del 25.07.2005, depositata in Cancelleria il 25.07.2005, non notificata

Svolgimento del processo

L'attore conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Grosseto la Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani, chiedendo, con atto di citazione notificato il giorno 08.06.1994, l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "Voglia il Tribunale, contrariis reiectis, a) dichiarare l'obbligo della convenuta di restituire la somma anticipata dall'attore,

pari a lire 50.000.000, oltre interessi legali dal dì del dovuto al saldo; b) dichiarare l'obbligo della convenuta di procedere a frazionamento del mutuo della B.N.L. sull'immobile oggetto di compravendita, con contestuale accollo per la quota parte di lire 55.000.000 in capo all'attore; c) dichiarare, ex art.2932 c.c., avvenuto il trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita per cui è causa, in particolare: l'appartamento di civile abitazione sito al piano 1°, scala "D", e distinto con l'interno n.1, composto di ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l'appartamento interno 2D e vano scale, con box ad uso autorimessa al piano terra distinto con il nr.16, con adiacente ripostiglio; il tutto identificato catastalmente al N.C.E.U. al Fg. 92, part. 617, sub. 18 e 37 per l'autorimessa, ordinando alla competente Conservatoria dei registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della sentenza; d) condannare la ditta convenuta alla restituzione della somma di cui al punto a), gravata d'interessi legali dal dì del dovuto al saldo; nonché al risarcimento dei danni subiti per effetto degli inadempimenti contrattuali per cui è causa, nella misura che verrà determinata in corso di causa e, comunque, secondo equità; e) dichiarare, pertanto, l'avvenuta compensazione fra il residuo del prezzo dovuto dall'attore e quanto dovuto dalla convenuta in forza dei punti a) e d) delle presenti conclusioni, con condanna al pagamento della differenza da parte della convenuta; dichiarare, altresì, l'attore non tenuto al pagamento di

ulteriori somme per la compravendita. Vinte le spese, oneri accessori inclusi”.

Si costituiva sin dalla prima udienza la Biemme Costruzioni s.n.c. che contestava le avverse pretese così precisando le proprie conclusioni: “Piaccia al Tribunale di Grosseto, respinta ogni contraria, diversa, istanza, azione e/o eccezione, nel merito respingere le domande tutte proposte dall’attore Falzea Bruno perché improponibili ed improseguibili e comunque infondate in fatto e diritto; in accoglimento di espresse domande riconvenzionali, voglia condannare il medesimo attore a risarcire alla convenuta tutti i danni sofferti in conseguenza del comportamento processuale ed extraprocessuale tenuto dal Falzea Bruno in quanto lesivi dell’immagine di serietà e correttezza professionale dell’impresa Biemme Costruzioni s.n.c. di Milani e Bardi, danni da accertarsi in corso di causa e dei quali comunque chiede sin d’ora la liquidazione anche in via equitativa, nonché la immediata restituzione delle chiavi dell’alloggio. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio”.

Nel corso di causa il G.I. *“considerato che la presente controversia si incentra... sulla misura del corrispettivo, imposto dalla legge ed inserito automaticamente nel contratto ai sensi dell’art.1339 c.c.”* , con ordinanza del 9.5.1997 disponeva lo svolgimento di due consulenze, una tecnica ed una contabile, atte ad individuare il dovuto prezzo di trasferimento (trattandosi d’edilizia convenzionata il cui prezzo non era rimesso all’autonomia convenzionale, ma alla verifica dei parametri di legge) e l’effettivo stato della contabilità.

In prosieguo il Tribunale, a causa di una serie "d'accuse e sospetti nei confronti dei consulenti" mossi da parte attrice, nominava per lo svolgimento della consulenza tecnica, due nuovi consulenti, iscritti all'albo di altro Tribunale, preferendo dare "alla consulenza in atti natura collegiale anche al fine di permettere al CTU già designato, che si conferma nell'incarico, di lavorare con più serenità e minor tensioni". Successivamente al deposito della consulenza tecnica, e prima dell'espletamento di quella contabile, la società resistente veniva dichiarata fallita per cui la causa, già una prima volta interrotta per avvenuto decesso del legale di parte convenuta, era riassunta nei confronti della curatela fallimentare, che si costituiva dichiarando il Curatore di avvalersi della disposizione di cui all'art.72 L.F. e dunque di sciogliersi dal contratto. Invitate le parti a precisare sul punto le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione, ma a seguito di provvedimento del G.O.A. datato 10.01.2005, ne veniva disposta la rimessione in istruttoria per l'udienza del 07.05.2005 dovendo parte attrice provvedere al riordino del proprio fascicolo ed alla verifica della rituale produzione della nota attestante l'avvenuta trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, non rinvenuta in atti. Alla predetta udienza, per parte attrice, si costituiva con comparsa, in sostituzione del precedente, un nuovo difensore, il quale enunciava la rituale produzione in causa della nota di trascrizione ed eccepiva la impossibilità per la curatela convenuta di sciogliersi dal contratto preliminare ex art.72 L.F. in forza dell'intervenuta sentenza delle S.U. n.12505 del 07.07.2004.

Fatte nuovamente precisare le conclusioni, il G.O.A. decideva di trattenere la causa in decisione con assegnazione dei termini di rito per il deposito di conclusionali e repliche.

Con la sentenza che qui si impugna il Tribunale di Grosseto, in persona del G.O.A., così decideva: "a) dichiara non legittimo nel caso di specie l'esercizio, da parte del Curatore del Fallimento della società Biemme Costruzioni di Milani e Bardi s.n.c., della facoltà di scioglimento del contratto, a norma dell'art. 72 L.F. e per l'effetto, in accoglimento della domanda del sig. Bruno Falzea dichiara l'avvenuto trasferimento in suo favore del diritto di superficie, per la durata di 99 anni dal passaggio in giudicato della presente decisione, relativo all'immobile sito in Grosseto, località Fosso dei Molini alla Via Mozart n.23, scala D int. 1, confinante con Via Mozart, vano scala ed appartamento int.2 della medesima scala D, salvo altri, con relativo box pertinenziale, ad uso autorimessa, distinto con il n.16 ed adiacente ripostiglio sempre pertinenziale, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio 92, partita 617 sub 18, per l'appartamento e Foglio 92, partita 617 sub 37 per le pertinenze; b) subordina l'avvenuto trasferimento del cespite, sopra descritto, al pagamento, in favore del Fallimento della società Biemme Costruzioni di Milani e Bardi S.n.c., in persona del Curatore pro tempore, nel termine essenziale di giorni 180 giorni, dal passaggio in giudicato della presente decisione, della cifra d'Euro 8.407,08; c) ordina all'Il.mo Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Grosseto la trascrizione della presente sentenza, previa verifica del rispetto della disposizione di cui sopra, in luogo della trascrizione eseguita il

09/06/94, con il numero 7184 di R.G. e 4250 di R.P., con esonero dello Stesso da ogni responsabilità; d) dichiara la propria sopravvenuta incompetenza a conoscere delle residue domande riconvenzionali proposte contro la società Biemme Costruzioni di Milani e Bardi S.n.c., e quindi, contro il relativo fallimento, concedendo alle parti termine perentorio di giorni 180, dal passaggio in giudicato della presente decisione, per la riassunzione del presente giudizio avanti al Tribunale di Grosseto, in Composizione Collegiale, in qualità di Giudice Fallimentare, relativamente alle parti non definite e relative ai soli rapporti tra l'attore e la società fallita; e) dichiara non esaminabili, nella presente lite, le altre domande non specificatamente individuate nei punti di cui sopra, coinvolgendo diritti di terzi non presenti nel giudizio; f) compensa integralmente le spese legali, comprese le spese di CTU, che pone definitivamente a carico d'ambo le parti, in egual misura".

Tanto premesso si chiede la riforma della sentenza di cui in epigrafe che con il presente atto si impugna per un molteplice ordine di motivi:

- 1) illegittimità della rimessione in istruttoria della causa disposta dal G.O.A. per consentire a parte attrice di riordinare il proprio fascicolo delle produzioni;
- 2) inadempimento di controparte e conseguente improponibilità della domanda ex art. 2932 c.c.;

- 3) errata determinazione del prezzo di compravendita e delle somme dovute dall'attore per l'adempimento contrattuale;
- 4) debenza degli interessi.

Sembra opportuno in premessa richiamare l'attenzione del Giudicante sulla questione della incompetenza funzionale del giudice a quo che, pur al medesimo sottoposta, è rimasta disattesa; e ciò malgrado la norma dell'art. 38 c.p.c. vecchio rito, per cui l'incompetenza doveva essere rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio.

Il primo giudice ha infatti ritenuto che la causa rientrasse comunque nella propria competenza malgrado sia stato evidenziato che l'esercizio della facoltà conferita al curatore dalla norma di cui all'art. 72 L.F. "ha natura di eccezione in senso proprio nel giudizio di esecuzione in forma specifica del contratto stesso, promosso ai sensi dell'art. 2932 c.c. dalla controparte, ed è idonea a sottrarre il rapporto oggetto della controversia al suo schema legale tipico; sicché essa, trovando la sua genesi nel fallimento, riconduce l'azione, nel cui ambito è espressa, nel novero di quelle attribuite alla cognizione inderogabile del tribunale fallimentare, ai sensi dell'art. 24 legge cit." (Cass.civ. ord. Sez. I, 16.1.2003 n.582).

Vero è che la competenza del tribunale fallimentare per le cause derivanti da fallimento è funzionale, esclusiva ed inderogabile, e quindi

si impone ad ogni altra competenza confliggente, anche se funzionale ed inderogabile.

Non è invece vero quanto incidentalmente affermato nella impugnata sentenza che, non operando il divieto di cui all'art. 51 L.F., tutte le azioni promosse avanti al giudice ordinario possano avanti a questo proseguire successivamente alla dichiarazione di fallimento, e ciò in quanto il fatto che l'azione ex art. 2932 c.c. sia configurabile come azione costitutiva non implica che sia disattesa la norma dell'art. 24 L.F. E' stato per la verità anche ritenuto che "poiché la sezione stralcio, istituita presso i tribunali dalla legge 22.7.1997 n.276 per la definizione delle cause che non presentino riserva di collegialità, non costituisce, nell'ambito del predetto ufficio giudiziario, un diverso organo di giustizia, la questione se una controversia spetti al giudice onorario aggregato presso detta sezione, ovvero al tribunale in composizione collegiale pone un problema di distribuzione degli affari all'interno del medesimo ufficio giudiziario e non involge questione di competenza" (Cass. Civ. n.6905/2001).

1) Delle conseguenze della irrituale rimessione in istruttoria

Come detto, trattenuta una prima volta la causa in decisione, con provvedimento del 10.01.2005 venne disposta dal primo giudice la rimessione della causa in istruttoria con l'unico precipuo scopo di

consentire a parte attrice il 'riordino' del proprio fascicolo, non essendo stata rinvenuta in atti la nota di trascrizione dell'atto di citazione.

Tale provvedimento palesa tutta la sua arbitraria irritualità laddove si consideri che la nota di trascrizione dell'atto introduttivo (che tale rimessione ebbe come detto a causare, non avendo il giudicante rinvenuto in atti detto documento, poi divenuto determinante ai fini della decisione) non risulta mai ex adverso prodotto ritualmente sino appunto alla rimessione sul ruolo della causa (tant'è che nel nuovo indice delle produzioni, all'uopo predisposto da controparte, a detto documento viene attribuito il n.1): e di tale aspetto procedurale, malgrado i ripetuti richiami di questa difesa, il primo giudice non ha tenuto conto alcuno. Non v'è chi non veda come, qualunque fosse la decisione cui si intendeva pervenire in primo grado, essa doveva essere presa allo stato degli atti e dunque con la scrupolosa osservanza della norma dell'art. 87 disp. att. c.p.c.

Anche recentemente sul punto si è espressa Cass. Sez. Un. n.8202/2005 : "L'omessa indicazione, nell'atto introduttivo del giudizio di primo grado, dei documenti e l'omesso deposito degli stessi contestualmente a tale atto determinano la decadenza del diritto alla produzione dei documenti stessi, salvo che la produzione non sia giustificata dal tempo della loro formazione o dall'evolversi della vicenda processuale successivamente al ricorso e alla memoria di costituzione".

Ed anche a mente dell'art.184 c.p.c. vecchio rito, le produzioni documentali sono precluse dalla rimessione della causa al collegio, né è

pensabile che siano consentiti al giudice poteri di integrazione istruttoria una volta che la parte ne sia decaduta.

L'inosservanza delle formalità di acquisizione in causa preclude alla parte la possibilità di poter utilizzare i propri documenti come fonte di prova (tra le tante v. Cass.Civ. 81/5835) e al giudice di merito di poter esaminare l'efficacia probante dei documenti prodotti (tra le tante v. Cass. Civ. 81/3636).

Malgrado la questione, come detto, sia stata sollevata tempestivamente da questa difesa, non solo il primo giudice non si è pronunciato al riguardo, ma la difesa dell'attore non ha mai precisato quando sarebbe avvenuta la produzione del documento de quo (nota di trascrizione dell'atto di citazione) assumendo di poterne dimostrare l'esistenza attraverso la produzione di una ispezione ipotecaria effettuata dalla difesa della impresa convenuta nell'ambito della procedura incidentale di sequestro.

Ad ogni buon conto la decisione del primo giudice non poteva fondarsi che su documenti ritualmente acquisiti in causa avendo la difesa di parte convenuta eccepito alla prima udienza utile (07.02.2005) la irrivalità e tardività di detta produzione, essendo stata in sede di precisazione delle conclusioni, ed anche a tal fine, domandata la reiezione delle domande avversarie in quanto carenti di prova e chiedendosi comunque espressamente una pronuncia sulla facoltà di recesso ex art. 72 L.F.; avendo altresì questa parte convenuta insistito sul punto anche in comparsa conclusionale chiedendo che l'applicabilità del principio, sancito nella sentenza Cass. Civ. Sez. Un. n.12505/04,

fosse verificato sul punto in base alla rituale e tempestiva produzione in giudizio "della nota di trascrizione della domanda introduttiva del giudizio".

Né tale aspetto deve apparire di trascurabile importanza posto che proprio in base al decisivo pronunciamento appena richiamato della Suprema Corte (S.U. n.12505/2004) occorre appurare in modo certo la priorità dell'ordine delle trascrizioni: nella fattispecie pertanto ciò avrebbe dovuto farsi senza tener conto dei documenti irritualmente acquisiti in causa.

Il presupposto logico pertanto su cui si fonda la impugnata decisione viene meno con la conseguenza che la motivazione della sentenza del primo giudice dovrà essere comunque emendata nella parte in cui fa discendere l'effetto preclusivo all'applicazione dell'art. 72 L.F. dalla avvenuta trascrizione dell'atto introduttivo del presente giudizio.

2) Infondatezza della domanda principale

La sentenza di primo grado nulla dice riguardo al momento in cui doveva versarsi da parte promittente il saldo del prezzo: ciò ha però una importanza decisiva in quanto la stipula del contratto definitivo non rappresentava il termine ultimo per la esecuzione della controprestazione da parte del promittente l'acquisto; per cui il giudice non può, come invece ha fatto, far condizionare l'effetto traslativo al pagamento del residuo prezzo (come di solito avviene: v. Cass.civ.

00/12556 ed altre). Ed infatti: "Qualora sia stabilito che il pagamento del prezzo debba eseguirsi entro un termine determinato anche se alla sua scadenza non si possa concludere il contratto definitivo, la parte è obbligata al versamento tempestivo di esso nel domicilio del creditore (art. 1183 e 1498 c.c.) non sussistendo in tal caso alcuna ragione che giustifichi la sufficienza dell'offerta formale" (Cass.civ. 98/8196). La infondatezza di tale domanda si manifesta proprio in relazione al fatto che essa aveva quale necessario presupposto il tempestivo pagamento del prezzo di compravendita giuste le previsioni contrattuali, secondo le quali si faceva onere al promittente di corrispondere il saldo contestualmente all'immissione in possesso: si legge infatti a pag. 9 del preliminare che il residuo del prezzo di compravendita "da determinare anche con riferimento alla revisione dell'intero prezzo a norma della convenzione di cui alla premessa D), sarà pagato in contanti al momento della consegna delle chiavi".

Si consideri che il Falzea risulta essere nel possesso dell'appartamento sin da prima dell'inizio della causa, circostanza questa non controversa e persino recepita in sentenza, e che sino alla offerta banco iudicis di Lire 7.815.820 (udienza del 16.1.96) risultava aver pagato soltanto Lire 120.880.000 (Iva compresa).

E' opportuno qui dire che la curatela non ha mai accettato il contraddittorio sulle domande nuove di volta in volta introdotte dall'attore in sede di precisazione delle conclusioni (e non è un caso che nella sentenza sono riportate le conclusioni di parte attrice così come precisate nell'atto introduttivo del giudizio) e, di contro invece, si

è limitata a domandare, oltre che una pronuncia sulla questione dell'art. 72 L.F., la reiezione delle richieste avversarie in quanto infondate e non provate, anche auspicando in ipotesi una rimessione in istruttoria per la esatta determinazione del prezzo della compravendita ai fini della puntuale verifica "dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali da assolversi nei confronti della comparente" (e non è un caso che nella sentenza impugnata sono riportate le conclusioni così come precisate da questa difesa all'ultima udienza; conclusioni sulle quali, evidentemente, non è dato neanche porsi il problema dell'accettazione o meno del contraddittorio da parte dell'avversa difesa, come anche ammesso dal giudice a quo, essendo le dette conclusioni limitate alla reiezione delle domande di parte attrice che ha onere di dare prova rigorosa dei propri assunti).

E proprio su questo e per questo si palesa il grave errore commesso dal primo giudice in quanto, come anche sopra detto, il Falzea per ottenere l'accoglimento della domanda principale, e cioè una sentenza che gli trasferisse la proprietà dell'immobile, doveva dare la prova del puntuale e tempestivo adempimento delle obbligazioni da lui contrattualmente assunte. Dunque non solo l'attore non poteva chiedere la restituzione di somme pagate in conto prezzo o il frazionamento del mutuo (punti a) e b) delle conclusioni) non avendo contrattualmente tale diritto né fornendo al riguardo prova ulteriore, avendo egli deciso di rinunciare, vigente il preliminare, ai "finanziamenti speciali in conto mutuo" (55 milioni di lire dalla 5^a alla 10^a rata compresa, ferme le rispettive scadenze) previsti in preliminare e pagando, sia pure in ritardo, alla

promittente venditrice una parte delle rate che avrebbero dovuto poi essere oggetto di acollo del mutuo; ma non poteva neppure introdurre la domanda ex art. 2932 c.c. avendo prima di ciò dovuto dare compiuto adempimento a tutte le proprie obbligazioni contrattuali in forza delle quali il prezzo complessivo della compravendita (Lire 122.000.000 oltre IVA e salvo revisione) avrebbe dovuto essere corrisposto al momento della consegna delle chiavi e comunque prima della stipula del contratto definitivo.

Nelle pattuizioni contrattuali i due momenti sono per espressa previsione nettamente distinti e non si poteva pervenire alla stipula del definitivo se non dopo che il promittente avesse corrisposto il saldo del prezzo.

Ora nel mentre è certo che l'attore ha avuto il possesso dell'immobile, nessuna prova è stata data che egli, nel provvedere al pagamento del dovuto, abbia rispettato le scadenze pattuite contrattualmente e che alla immissione in possesso dell'appartamento abbia corrisposto il saldo dovuto; anzi nella impugnata sentenza è stato appurato il contrario, tant'è che il Falzea è stato condannato a pagare il residuo prezzo: per cui la conclusione cui doveva pervenire il primo giudice era quella di respingere la domanda in quanto infondata proprio in base alle pattuizioni contrattuali.

3) Errata determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio e delle somme dovute dall'attore per l'esatto adempimento contrattuale

Va subito detto che non si comprende la ragione per cui non sia stata completata la CTU contabile (il CTU Dott. Domenichelli, malgrado gli ultimi inviti del GOA, non ebbe più a presentarsi) che aveva lo scopo di "ricostruire, sulla base della documentazione prodotta in giudizio e previa determinazione del prezzo (legale) complessivo dovuto dall'acquirente, i rapporti di dare avere tra le parti nonché a quantificare l'eventuale residuo corrispettivo dovuto dall'attore", considerato che la presente controversia, come chiarito dal Giudice Istruttore dell'epoca, si incentra *"sulla misura del corrispettivo, imposto dalla legge ed inserito automaticamente nel contratto ai sensi dell'art.1339 c.c."*.

Anche perché proprio sui rapporti dare-avere intercorsi tra le parti, la decisione presa dal giudice a quo appare se non del tutto priva di motivazione quanto meno insufficiente o carente (la somma determinata come saldo a carico dell'attore non viene messa in relazione a dati individuabili in atti).

Ad ogni buon conto, sulla determinazione del prezzo la decisione impugnata palesa approssimazione e carenza di logicità e non appaiono convincenti le motivazioni addotte dal giudicante per disattendere le conclusioni dei CTU.

Deve subito dirsi che non è vero quanto sostiene il GOA che fosse stato possibile stabilire in preliminare un prezzo inferiore rispetto ai parametri

indicati dal Comune: e non solo in relazione a quanto disposto dalla norma dell'art. 1339 c.c., ma in quanto comunque vi è stretta correlazione tra la convenzione ed il preliminare, per cui occorre necessariamente determinare nel quantificare il corrispettivo dovuto, quale sia il prezzo medio base (PMB). Né è pensabile che se, dopo la firma del contratto preliminare, si accerti che il prezzo di cessione non sia stato determinato correttamente secondo quanto stabilito in convenzione, di ciò si possa avvantaggiare l'attore (che non può appunto acquistare a condizioni più vantaggiose, rispetto ad altri promittenti, approfittando di un errore compiuto dall'amministrazione). Del resto, ed anche su questo sbaglia il primo giudice, non può mettersi in dubbio che il promittente l'acquisto sapesse che per la determinazione del prezzo doveva farsi riferimento alla convenzione e che pertanto le eventuali 'correzioni' apportate a detto atto avrebbero avuto ripercussioni sul preliminare.

Dunque errata è la decisione di non riconoscere l'aumento di Lire 10.000 al mq. conseguente alla correzione, da L.1.057.490 a L.1.067.490 al mq. del P.M.B., sancita con 'rapporto dell'ufficio del 24/4/95' (così risulta dal certificato del Sindaco datato 10.10.1995) e giustificata come 'mero errore materiale'.

Del resto la ragione che il primo giudice adduce per motivare il diniego al riconoscimento di detto aumento (*"il prezzo, indicato dal Comune, nella sua nota di correzione, è il massimo compatibile con il regime della convenzione, che non può essere superato, ma che non impedisce alle parti di concordare livelli inferiori"*) è fuorviante in

quanto il dato da cui partire per la determinazione del prezzo, come già detto, è pur sempre il P.M.B. (si legge infatti all'art. 9 della convenzione: "Il concessionario si impegna entro il termine stabilito per la ultimazione dei lavori, a sottoporre alla verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari, in riferimento alle caratteristiche posizionali, prezzi la cui media ponderata con le superfici abitabili delle unità immobiliari a cui si riferiscono, deve corrispondere al P.M.B."). Per cui su tale aspetto non è ammissibile alcuna trattativa 'al ribasso' tra impresa e promittenti l'acquisto (come invece si lascia intendere nella motivazione della sentenza de quo).

Deve anche dirsi che la legittimità del predetto aumento è implicitamente ammessa anche dallo stesso giudicante, e non senza stridente contraddizione, laddove asserisce proprio che *"é dalla Convenzione, stipulata nel 1991, che bisogna partire per determinare il prezzo base a mq"*.

Incidentalmente qui si deve anche evidenziare il fatto che con questa decisione sostanzialmente il Giudice ordinario disattende le determinazioni dell'autorità amministrativa (nel senso che in base all'art. 35 L.865/71 la convenzione, tra l'ente concedente e l'impresa concessionaria, deve prevedere i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e dunque i comuni debbono stabilire i parametri di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi ed attestarne la corretta applicazione).

Vi è poi sul punto una ulteriore considerazione che persuade dell'errore commesso dal giudice a quo sulla determinazione del prezzo di compravendita: nel preliminare è pattuito infatti che oltre a L.122.000.000 sarà da pagare un "residuo, da determinare anche con riferimento alla revisione dell'intero prezzo a norma della convenzione, e di cui alla premessa D)", da corrispondere "in contanti al momento della consegna delle chiavi".

E' chiaro il riferimento fatto dalle parti agli artt. 9 e 10 della convenzione, che stabiliscono rispettivamente il primo 'criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario', ed il secondo il criterio di 'revisione del prezzo di cessione delle unità immobiliari'.

In base dunque all'art. 9 il P.M.B. degli alloggi veniva stabilito alla data di stipula della convenzione 'salvo aggiornamento' e precisato che esso conseguiva alla sommatoria di alcuni elementi tra cui il 'costo di produzione determinato in base al costo di costruzione degli alloggi con l'aggiunta delle spese tecniche generali, delle spese promozionali e commerciali e degli oneri finanziari'. E' certo che vi fu sul punto più di una delibera del Consiglio Regionale della Toscana (anche antecedente alla n.387 del 27.12.91, citata nella attestazione del 21.1.2000 del Comune di Grosseto, Settore Edilizia che appunto ridetermina il prezzo di prima cessione da L.1.067.490 alla data di stipula della Convenzione del 06.09.1991 in L.1.135.540) in base alla quale il prezzo di cessione doveva essere aggiornato per il periodo intercorrente dal 1.2.81 alla stipula della convenzione (6.9.91) in ragione delle variazioni stabilite

dall'indice Istat dei costi di costruzione; e giusto dunque è il calcolo del P.M.B. fatto dai CTU (v. pagg. 22-23) che aggiornato per il detto periodo viene determinato in L.1.135.540, anche se dai consulenti si fa riferimento solo alla necessità di aggiornare "il costo di elevazione al gennaio 1981, previsto da vari D.M. e considerato anche per la compilazione dei Q.T.E., che era da aggiornare in base agli indici ISTAT alla data della convenzione" (e per la verità la competenza della Regione potrebbe non sussistere nel caso de quo, spettando al Ministero dei Lavori Pubblici il controllo e l'attestazione del Q.T.E., trattandosi di programmi finanziati con L.n.118/85 e n.67/88 e non con finanziamenti della Regione).

In base poi all'art. 10 della convenzione il prezzo medio di cessione poteva essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione fino alla fine del mese di ultimazione lavori fissato nella concessione edilizia, e ciò secondo il predeterminato coefficiente moltiplicativo, tenuto conto però che detta revisione "non si applica sulle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della presente convenzione". È significativo notare come i CTU (sempre alla ridetta pag. 23) pur esponendo il relativo coefficiente ($Pf=1,0298 Pi$) nel determinare il prezzo totale di cessione espongono sempre la somma di L.1.135.540 (v. pag. 27 della CTU) senza appunto applicare quest'ultimo aggiornamento e ciò probabilmente perché si è tenuto conto che i versamenti in conto del Falzea in base al preliminare dovevano essere effettuati prima della fine dei lavori.

Non condivisibile è anche l'assunto del giudicante, peraltro poi 'per equità' disatteso, secondo cui l'adeguamento del prezzo avrebbe dovuto continuare sino al trasferimento della proprietà all'acquirente: in effetti, e proprio su questo punto la motivazione palesa l'errore più macroscopico, il prezzo deve essere determinato non al momento in cui avrebbe dovuto stipularsi il contratto definitivo, ma al momento dell'immissione nel possesso (come anche finisce per decidere il GOA ma solo, come detto, 'per equità'): il preliminare infatti stabilisce che la stipula del contratto definitivo doveva avvenire in epoca successiva al rilascio dell'abitabilità mentre il saldo del prezzo doveva essere versato contestualmente all'immissione in possesso. Ed è pertanto in questo stesso momento che doveva fissarsi anche l'adeguamento del prezzo (e per la verità non è dato sapere concretamente quale calcolo abbia fatto il primo giudice).

Sempre sul punto della determinazione del prezzo occorre dire anche come non persuada affatto la decisione presa dal primo giudice in ordine al problema della misura dell'appartamento; decisione che si appalesa ancora una volta errata laddove, e di nuovo, si disattendono le conclusioni dei CTU invocando l'applicazione alla fattispecie del D.M. Lavori Pubblici 10/5/77 n.801 (con ciò giustificando una riduzione della superficie) posto che detto decreto "si intende riferito unicamente alla determinazione della quota di contributo per la concessione di edificare,

per cui non è da prendere in considerazione nel caso in esame" (v. pag. 25 CTU): e di ciò non viene dato conto dal giudice a quo nella motivazione.

Lo stesso dicasi per la questione degli 'spazi di manovra' la cui superficie viene calcolata tra i costi al metro quadrato per gli interventi di edilizia agevolata anche dal DM Lavori Pubblici n.118/90 per cui inevitabilmente detta voce deve ritenersi riferita a quelle di cui all'art. 9 della Convenzione (che menziona espressamente nella superficie da calcolare anche quella di autorimesse e posti macchina).

Del resto a tal fine può anche rammentarsi quanto risulta agli atti (CTP Arch. Camarri) e cioè che "dal calcolo della superficie complessiva (s.c.) dell'alloggio non può essere escluso lo spazio di manovra in quanto che con D.I.A. 13/1/1997 prodotta dall'Ing. A. Ludovico e dietro puntuale ordine scritto dei 15 legittimi proprietari degli alloggi, questo rientra tutto all'interno del lotto concesso".

Dunque la superficie complessiva da prendere in considerazione per la determinazione del prezzo di cessione è quella di cui all'ipotesi B a pag. 27 della CTU e cioè mq. 126,86 e non quella di mq. 119,80 indicata in sentenza.

Si deve perciò concludere che il prezzo della compravendita doveva pertanto essere determinato, come in effetti è determinato in CTU, in L. 144.054.604 (€ 74.398) oltre IVA al 4% (art. 6 del contratto preliminare) pari a L.5.762.184 (€ 2.975,91).

Fermo per il resto quanto dovuto (e liquidato in parte e sembra a forfait) per gli importi genericamente definiti dal primo giudice come

"voci di spesa per migliorie ed allacci", quali ad esempio in forza del preliminare: art. 14 onere del promittente l'acquisto di corrispondere le spese relative alla redazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale; art. 16 tutte le spese "non espressamente previste a carico della parte promittente dalla convenzione di cui alla premessa D)" quali accatastamento e regolamento condominiale, spese 'tecnico legali' e contratti di mutuo, allacciamento esterno Enel (quota parte di 60,16 mill.mi); allacciamento gas (quota parte di 60,16 mill.mi); 'rilevato di accesso all'edificio in mancanza di opere di urbanizzazione'; su tutte queste voci dovuta l'IVA al 4%; ed ancora imposta di registro e bollo preliminare per L. 280.000; somme, anche in base all'art. 9 del preliminare, ammontanti a complessivi € 1.632,52, per cui la somma dovuta in linea capitale dall'attore è complessivamente pari ad € 79.006,44, cui dovrebbe aggiungersi il pagamento dell'ICI a far data dall'anno 1994 (primo successivo alla immissione in possesso) che grava sul promittente l'acquisto che è pertanto obbligato alla restituzione e che sino all'anno 2002 è pari a complessivi € 3.713,70 (L. 7.190.718).

Anche per la mancata corresponsione di tutte dette somme sin dal momento della immissione nel possesso, si manifesta inequivocabilmente l'inadempimento di controparte alle obbligazioni contratte con il preliminare in relazione alla esperibilità dell'azione ex art. 2932 c.c.

In ipotesi comunque si ritenesse accoglibile la domanda in questione, essendo l'attore tenuto al compiuto adempimento delle obbligazioni

contrattuali, si dovranno conteggiare esattamente tutti i predetti importi e compiere una esatta verifica dei rapporti dare-avere tra le parti, anche per la quantificazione degli interessi su ritardati pagamenti, che dovrà essere fatta portando a completamento la CTU contabile, interrotta immotivatamente in primo grado, peraltro, non risultando congrua la somma riconosciuta dal primo giudice ed essendo rimasto ignoto il criterio da questi adottato nel decidere sul punto. A fronte, si ricorda, di somme versate dall'attore che dovrebbero essere pari ad € 62.429,31.

4) Della debenza degli interessi

Si impugna altresì la decisione del primo giudice nel punto in cui non riconosce gli interessi sul residuo dovuto e sui ritardati pagamenti. Se occorre si conviene che effettivamente non furono richiesti nell'atto introduttivo dalla convenuta e neppure dalla Curatela, il problema deve tuttavia essere posto in relazione con le pattuizioni contrattuali per cui l'obbligo della corresponsione degli interessi era previsto, come già detto, dall'art. 6 del contratto preliminare, secondo il quale "Ogni ritardo nei pagamenti eseguiti anche attraverso l'istituto mutuante mediante operazioni di prefinanziamento, di mutuo, od altro titolo, dà luogo all'applicazione di interessi nella misura media stabilita dagli istituti di credito per finanziamenti a breve termine" (e qui deve anche aggiungersi che il ritardo nel pagamento anche di una sola fattura

protratto per oltre 30 giorni avrebbe dato luogo alla risoluzione del contratto preliminare ex art. 1453 c.c.: tale domanda peraltro è stata proposta in separato giudizio dalla società promittente e risulta tuttora sospeso).

Stabilito pertanto che il Falzea è debitore del residuo prezzo e delle somme sopra precisate quali ulteriori oneri contrattuali, egli dovrà essere condannato alla corresponsione degli interessi dal termine dei lavori (15.12.1993) o dall'immissione nel possesso o in ipotesi dalla domanda, nonché degli interessi determinati dai ritardati pagamenti. Anche sul punto appare inevitabile il completamento della ammessa CTU contabile.

Tutto quanto premesso e ritenuto, la curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani come sopra rappresentata e difesa

C I T A

FALZEA BRUNO, elettivamente domiciliato in corso Grosseto, Via Ginori n.26, presso lo studio del difensore Avv. Marco Carollo ,

A COMPARIRE

avanti la Corte di Appello di Firenze, nella nota sede di Via Cavour, **all'udienza del 14.02.2007**, ore di rito, innanzi al G.I. che sarà designato, con invito a costituirsi per la predetta udienza nei modi e

nelle forme di cui all'art.166 c.p.c. e con avvertimento che la costituzione oltre il termine implica le decadenze di cui all'art.167 c.p.c., e che in difetto di costituzione si procederà in contumacia della parte convenuta, per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

"Voglia la Corte di Appello di Firenze, in riforma della sentenza del Tribunale di Grosseto, Sezione Stralcio, n.692/05 del 25.7.2005, depositata in cancelleria il 25.7.2005, in accoglimento dell'interposto appello:

- 1) in ipotesi: accertata e dichiarata la non rituale produzione dei documenti acquisiti agli atti successivamente alla rimessione in istruttoria disposta dal giudice a quo con provvedimento del 10.01.2005, disporre lo stralcio dei documenti per tal modo acquisiti e conseguentemente riformare la sentenza nella parte in cui, ritenendo provata l'antiorità della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, respinge l'eccezione di cui all'art. 72 L.F. proposta dalla curatela; in ipotesi subordinata, emendare il vizio di motivazione da cui comunque risulta sul punto affetta la sentenza impugnata, non potendosi far discendere effetti di sorta ai fini del decidere da documenti intempestivamente prodotti dall'attore;
- 2) in via gradata respingere la domanda attrice ex art. 2932 c.c. per essere la stessa infondata e non provata, presupponendo l'accoglimento della medesima l'avvenuto e tempestivo adempimento delle obbligazioni gravanti sull'attore in forza del preliminare di

compravendita concluso tra le parti, non avendo invece il medesimo ottemperato all'obbligo di corrispondere il prezzo totale di compravendita al momento della sua immissione nel possesso dell'immobile;

3) in denegata ipotesi determinare in Euro 77.373,91, compresa IVA nella misura del 4%, il prezzo di acquisto della compravendita intercorsa tra le parti, condannando l'attore alla corresponsione della parte di prezzo residua, al netto degli acconti risultati in causa come corrisposti, nonché al pagamento di tutte le somme contrattualmente dovute, interessi su ritardati pagamenti compresi, da determinarsi eventualmente anche previo completamento della CTU contabile; oltre agli interessi, sino al saldo, nella misura pattuita dal termine dei lavori, o in ipotesi subordinata dalla immissione nel possesso o in ipotesi denegata dalla domanda. Vinte le spese di entrambi i gradi di giudizio".

Si produce copia conforme della sentenza impugnata, fascicolo di primo grado, decreto autorizzativo del G.D.

Ai fini della legge sul contributo unificato si dichiara che il valore attuale della controversia è inferiore ad Euro 100.000/.

Comunicazioni via fax al n.0564.410644 o posta elettronica all'indirizzo marconi.celata@tin.it

Firenze 12/10/2006

Avv. Simone Pistelli


Avv. Claudio Marconi

Procura alle liti

Nella mia qualità di Curatore del Fallimento Biemme Costruzioni snc di Bardi e Milani, in forza di decreto autorizzativo del 28.06.2006 del Giudice Delegato ai Fallimenti del Tribunale di Grosseto

DELEGO

a rappresentarmi e difendermi nel giudizio avente ad oggetto la impugnazione della sentenza n.692/2005 del Tribunale di Grosseto, depositata il 25.7.2005, avanti la Corte di Appello di Firenze gli avv.ti Claudio Marconi e Simone Pistelli, conferendo ai medesimi ogni e più ampia facoltà di legge, compresa quella di transigere, conciliare, proporre domande riconvenzionali, chiamare in causa terzi, nominare sostituti e mutare domicilio; eleggo domicilio presso lo studio del secondo in Firenze, Via Cavour n.85.

Dichiaro ai sensi e per gli effetti di cui alla L.675/96 e successive modifiche ed integrazioni, di essere stato edotto che i dati personali richiesti direttamente ovvero raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e pertanto presto il mio consenso al loro trattamento. Prendo altresì atto che il trattamento dei dati personali avverrà mediante strumenti manuali, informatici e telematici con logiche e modalità strettamente correlate alle finalità dell'incarico.

Firenze 12/10/2006
Grosseto,

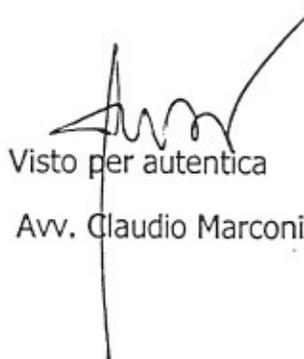
Il Curatore

Rag. Daniele Moretti



Visto per autentica

Avv. Claudio Marconi



RELAZIONE DI NOTIFICA

A richiesta di come in atti:

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario B3, addetto al Tribunale di Grosseto ho notificato copia del presente atto alle parti sottoindicate effettuando la consegna come segue:

SIG. BRUNO FALZEA PRESSO IL PROCURATORE
COSTITUITO AVV. MARCO CAROLLO NEL
DOMICILIO ELETO IN GROSSETO STRADA SINDI' 26

A mani di Avv. Oneto Alessandro Collya di Grosseto
addetta allo studio incaricata della consegna in
sua assenza.

Grosseto, li **19 OTT. 2006**

TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficiale Giudiziario B3
Lida Martini