

CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

Comparsa di costituzione con appello incidentale

Per il sig. **Bruno Falzea**, residente in Grosseto, c.f. FLZBRN56B08H224A, rappresentato e difeso, giusta delega a margine del presente atto, dall'avv. Marco Carollo, presso il cui Studio in Grosseto via Ginori n. 26 è elettivamente domiciliato

contro

la **Curatela Biemme Costruzioni s.n.c. di Milani e Bardi**, in persona del Curatore rag. Daniele Moretti, rappresentata e difesa dagli avv.ti Claudio Marconi e Simone Pistelli

Premesso che

Con atto di citazione in appello notificato il 19.10.2006 la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. ha impugnato la sentenza n. 692/05 emessa dal Tribunale di Grosseto, Sezione Stralcio, G.O.A. Gualtiero Gualtieri, mai notificata, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "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'antioriorità 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 € 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".

* * *

Le domande ed eccezioni tutte svolte da controparte appaiono inammissibili, inaccoglibili e comunque infondate, per i seguenti motivi in

FATTO E DIRITTO

- Sull'eccezione di incompetenza del giudice di prime cure.

L'appellante pone in premessa un'eccezione d'incompetenza funzionale del giudice che ha emesso l'impugnata sentenza asserendo che, in base al disposto dell'art. 24 l.f., la competenza inderogabile a conoscere e decidere in primo grado della presente controversia spettava al tribunale fallimentare e non al giudice onorario aggregato.

Tale eccezione sorprende questa difesa in quanto, fermo il contenuto della norma invocata, è ormai notorio come la questione dell'attribuzione dei procedimenti in materia fallimentare ad un giudice civile, piuttosto che ad un altro del medesimo tribunale, attenga a criteri meramente tabellari di distribuzione delle controversie all'interno dell'ufficio giudiziario, ma non riguardi certo i principi normativi della competenza funzionale, nel caso *de quo* palesemente rispettati.

Non sfugge, peraltro, che nel nostro ordinamento non è mai stato istituito un giudice speciale fallimentare, nel quale unico caso (prescindendo dai profili di incostituzionalità dei giudici speciali) si sarebbe posto un problema di incompetenza funzionale.

Controparte, d'altronde, pur sollevando l'eccezione sembra essere consapevole della sua inconducenza. Infatti, da un lato, è proprio la curatela a indicare il corretto principio di diritto che governa la questione (*"poiché la sezione stralcio ... 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. 6905/2001); dall'altro lato, essa stessa in conclusioni non chiede alcuna declaratoria sul punto.

Si chiede quindi che la Corte adita dia atto dell'irrelevanza ed inconducenza di tale eccezione.

* * *

- Sull'eccezione di irrituale rimessione della causa in istruttoria.

L'appellante lamenta che il giudice di primo grado avrebbe irritualmente riaperto la fase istruttoria, disponendo il riordino del fascicolo della controparte e consentendole il deposito dell'ulteriore documentazione ritenuta opportuna. La nota di trascrizione della domanda giudiziale, che a detta dell'appellante non sarebbe stata prima prodotta, veniva indicata con il n. 1. Sul punto valgano le seguenti considerazioni.

1. Questo difensore, intervenuto in rappresentanza dell'attore successivamente alla fase istruttoria, può solo riferire di non avere provveduto ad alcuna integrazione di documentazione a seguito della rimessione in istruttoria (come già espresso in atti e benchè a ciò autorizzato dal giudice).

Si consideri piuttosto che il fascicolo di parte del sig. Falzea (dopo oltre undici anni di causa e dopo i molteplici trasferimenti dalla cancelleria di un giudice all'altra) si presentava in condizioni assai precarie, per non dire indecorose; ciò vieppiù considerando che la produzione documentale era stata, nel corso degli anni, davvero imponente. Più che giustificata quindi l'esigenza del G.O.A., ai fini del decidere, di consultare un fascicolo che fosse nuovamente ordinato; più che comprensibile, inoltre, che prima di tale collazione il giudice non abbia analizzato

il fascicolo foglio per foglio, ma abbia preferito rimettere la causa sul ruolo, senza verificare preventivamente e con certezza se la nota di trascrizione era stata inserita o meno nel fascicolo di parte (*"...l'esame di tale fascicolo appare estremamente difficoltoso per l'imponente produzione effettuata dalla parte, in corso di causa, per cui non è impossibile che la nota di trascrizione risulti nascosta da altre produzioni"*; vedi ordinanza 10.01.2005).

In ogni caso, la nota di trascrizione è stata indicata con il n. 1 solo per comodità di consultazione del giudicante, attese le precise necessità dallo stesso indicate nella propria ordinanza del 10.01.2005 (*"...con preghiera d'evidenziare, all'esito di tale collazione, la copia della nota di trascrizione di cui si parla in atti"*).

2. Tanto espresso, si sottolinea come la trascrizione della domanda giudiziale sia stata realmente effettuata subito dopo la proposizione dell'atto introduttivo dall'allora procuratore del sig. Falzea (precisamente in data 09.06.1994, R.G. n. 7184, R.P. n. 4520) e come abbia sempre rappresentato un fatto pacifico ed incontroverso tra le parti.

La stessa società Biemme, nella propria memoria difensiva depositata in sede di procedura per sequestro conservativo in corso di causa, risalente al 1998, ha testualmente affermato che: *"del resto il Falzea è iper garantito avendo regolarmente trascritto la propria domanda giudiziale in data 09.06.1994 al n. 7184 R.G. come risulta dall'ispezione ipotecaria qui allegata"* (v. memoria difensiva avv. Serano Guidoni, pag. 5, in atti) provvedendo financo a depositare un'ispezione ipotecaria (all.2) a riprova dell'avvenuta trascrizione .

La circostanza che la domanda introduttiva fosse stata trascritta era certa sin dall'inizio del processo, quindi, era riconosciuta da entrambe le parti ed era ritualmente entrata nel patrimonio conoscitivo del giudice, anche a prescindere dalla produzione della relativa nota, attraverso l'ulteriore prova documentale dell'ispezione ipotecaria, peraltro prodotta proprio da controparte.

La stessa curatela fallimentare, d'altronde, costituendosi in giudizio ed assumendo la medesima veste processuale della società fallita, non si è mai discostata dagli assunti della fallita e non ha mai contestato l'esistenza della trascrizione, di cui è

sempre stata ovviamente ben consapevole, essendo essa non solo risultante da Pubblici Registri e dagli atti processuali, ma altresì afferendo ad un immobile acquisito all'attivo fallimentare.

Non vi è mai stato dubbio, quindi, nel corso del processo, che fossero state espletate quelle formalità idonee a determinare l'effetto "prenotativo" della sentenza di primo grado, che è previsto dalla legge all'art. 2652 n. 2 c.c. come riconosciuto *ipso jure* alla trascrizione, non alla produzione della relativa nota.

La contestazione operata dalla curatela, infatti, non attiene all'esistenza della trascrizione e della relativa nota, ma alla ritualità o meno della sua produzione in giudizio.

Orbene, fermo quanto espresso sull'infondatezza di una simile eccezione in fatto, deve dirsi che essa appare anche pretestuosa. Considerato che la controversia verte sul diritto di un cittadino a vedersi riconosciuta la proprietà della propria unica casa, per la quale ha versato prima del processo la somma indicata in preliminare (salvo il minimo conguaglio comunque offerto *banco judicis* ormai da anni); considerato che per ottenere la sentenza di primo grado tale cittadino ha dovuto attendere più di undici anni; considerata la specificità e delicatezza della questione, che ben dovrebbe essere valutata da un organo pubblico quale è la curatela fallimentare, ci si sarebbe potuti attendere (se non il riconoscimento del diritto) quantomeno contestazioni di diverso profilo. Ma tant'è.

3. Fermo quanto dedotto in fatto, atteso il tenore dell'eccezione avversaria, sul punto diventa necessario sottolineare anche alcune considerazioni in diritto.

Spirati i termini di cui all'art. 184 c.p.c. vecchio testo, alla parte processuale è ovviamente preclusa la proponibilità di ulteriori mezzi di prova. Ciò è vero per quanto riguarda l'attività istruttoria ad impulso di parte. Il codice di rito però prevede in diverse norme che vengano disposti d'ufficio mezzi di prova anche non richiesti dalle parti (art. 184, comma 3, c.p.c.), che venga riaperta l'istruttoria dopo la rimessione della causa in decisione (art. 279, n. 4, c.p.c.) o che vengano ammesse per la prima volta prove originariamente dedotte, ove ritenuto necessario ai fini del decidere. La stessa giurisprudenza di merito ammette tali ipotesi (*ex*

multis, Trib. Pistoia, 29.07.1998).

Se poi le prove tardivamente prodotte siano documenti preformati, è tutt'altro che pacifica la loro inammissibilità. Vi è infatti un consolidato orientamento della giurisprudenza di merito, secondo cui il sistema delle preclusioni non si applica alla produzione probatoria documentale *"in ragione dell'assenza, nella prova documentale, del carattere della novità: non essendo il documento una prova che nasce e che si forma durante il processo ma preesiste ad esso, non può essere contraddistinta dall'elemento della novità di cui all'art. 184 c.p.c. e quindi non può essere ancorata ai rigidi schemi preclusivi introdotti dalla riforma del '90"* (Trib. Roma 06.10.1997, in *Giust. Civ.*, 1998; I, 256; conforme, *ex multis*, Trib. Chieti 01.02.2000, in *Foro It.*, Rep. 2000).

Peraltro, la stessa giurisprudenza citata da controparte (Cass. Sez. Un. 8202/2005) – che in verità sarebbe inconferente in quanto si è pronunciata sulla diversa e specifica questione della produzione documentale nelle controversie in materia di lavoro (disciplinate dalle norme speciali di cui agli artt. 409 ss. c.p.c.) – ha ben chiarito che la decadenza dal diritto alla produzione documentale trova significative eccezioni, ove essa sia giustificata dall'evolversi della vicenda processuale.

E certamente, nel caso di specie, l'evoluzione della giurisprudenza della Suprema Corte ha convinto il G.O.A. solo nel 2005 (a seguito della pubblicazione della nota sentenza Cass. Sez. Un. 12505/2004) dell'indispensabilità della nota di trascrizione ai fini del decidere. Prima di allora, infatti, la produzione della nota appariva irrilevante, in quanto la giurisprudenza tendeva a non riconoscere che la facoltà del curatore di sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 l.f. potesse essere compresa dalla precedente trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del contratto non concluso, *ex art. 2932 c.c.*

A prescindere dal fatto che la nota sia stata tempestivamente prodotta (come è stato), quindi, evidenti ragioni di diritto e di giustizia ben avrebbero permesso al giudicante di ammetterne la produzione anche oltre i termini di cui all'art. 184 c.p.c.

4. Ad ogni buon conto e per superare definitivamente le pur infondate eccezioni avversarie, questa difesa procede al deposito, in questa fase di appello, dell'originale della predetta nota di trascrizione, allegandola quale **doc. A**.

Tale nuova produzione viene qui effettuata in conformità al pacifico orientamento della giurisprudenza di merito e di legittimità, la quale riconosce l'ammissibilità senza limiti alla produzione di documenti in appello, ritenendo che essa non sia impedita dalla già avvenuta produzione tardiva nel corso del giudizio di primo grado (Cass. 82/1999; Cass. 4234/1983) e che per la prova documentale non trovi applicazione il divieto di cui all'art. 345 c.p.c. (Cass. 13424/2002; App. Napoli 10.07.2000; App. L'Aquila 16.11.1998; App. Genova 03.03.1999) semmai invocabile solo in riferimento alle prove costituenti e non a quelle costituite (Cass. 5463/2002; Cass. 10278/2001; Cass. 13670/2000; Cass. 12130/1997).

* * *

- Sull'eccezione di inadempimento contrattuale del sig. Falzea e di improponibilità dell'azione 2932 c.c.

L'appellante chiede in via gradata che, in riforma dell'impugnata sentenza, la domanda attrice ex art. 2932 c.c. sia respinta a causa dell'inadempimento del sig. Falzea ai propri obblighi contrattuali, non avendo questo corrisposto integralmente il prezzo della promessa vendita.

La domanda appare inammissibile, inaccoglibile ed infondata sotto molteplici profili.

1. In primo luogo, deve ribadirsi quanto già espresso in primo grado. Le conclusioni presentate dalla curatela durante il primo giudizio sono state limitate alla chiesta declaratoria di scioglimento del contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 l.f. Ogni diversa domanda precedentemente proposta dalla società fallita, da quel momento, deve considerarsi abbandonata; ogni ulteriore domanda della curatela, introdotta successivamente alle conclusioni dalla stessa presentate all'atto della propria costituzione, comporterebbe una evidente *mutatio libelli* e deve ritenersi inammissibile ed inaccoglibile. Questa difesa ha già dichiarato, in primo grado, di rifiutare il contraddittorio su qualsiasi domanda nuova; tale rifiuto deve

essere qui reiterato.

Già solo per tali considerazioni, la richiesta di reiezione delle domande attoree sul presupposto del proprio inadempimento dovrà essere respinta da questa Corte, pena la violazione del principio della domanda e delle norme processuali che regolano l'individuazione del *petitum* e della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato.

2. Tanto espresso, poiché per esprimersi su una domanda di esecuzione in forma specifica il giudice deve comunque verificare il rispetto dei presupposti di accoglibilità normativamente previsti, a questo fine (e solo a questo fine, senza accettare il contraddittorio con controparte sul punto) si sottolinea la piena correttezza e rispondenza del comportamento negoziale e processuale del sig. Falzea alle previsioni dell'art. 2932, comma 2, c.c.

Vero è infatti che, a fronte di un prezzo complessivo previsto in contratto preliminare in £ 122.000.000, il sig. Falzea ha integralmente corrisposto quanto dovuto secondo le modalità già indicate e comprovate in atti, la cui illustrazione era stata già effettuata dal precedente procuratore del Falzea nella propria comparsa conclusionale del 03.06.2004, in atti, che qui si riporta testualmente: *"Le modalità di pagamento sono state le seguenti: £ 10.000.000 a titolo di caparra il 25.10.1991, £ 10.680.000 il 25.10.1991, £ 17.000.000 il 25.10.1991, £ 15.600.000 il 24.12.1991, £ 15.600.000 il 17.02.1992, £ 15.600.000 il 02.04.1992, £ 12.600.000 il 01.07.1992, £ 3.000.000 il 12.07.1992, £ 2.900.000 il 09.11.1992, £ 3.500.000 il 20.11.1992, £ 2.000.000 il 03.12.1992, £ 4.000.000 il 14.01.1993 e £ 8.400.000 il 23.03.1993 con totale parziale versato in £ 120.880.000, cui sono da scorporare l'I.V.A. versata in £ 3.600.000 e le imposte in £ 280.000 per la registrazione del preliminare. Pertanto, il capitale parziale pagato ammonta a £ 117.000.000, a cui sommando £ 5.000.000, versati con assegno circolare di £ 7.815.820, n.t., della Banca Toscana di Grosseto n. 1033954815, depositato all'udienza del 16.01.1996, a titolo di offerta formale banco judicis ex art. 2932 c.c., si ottiene il saldo del prezzo convenuto di £ 122.000.000, come dettato dall'art.*

6 del contratto preliminare di compravendita (da £ 7.815.820, sottraendo £ 5.000.000 versati in conto prezzo si ricava l'ulteriore somma di £ 2.815.820 versata per accatastamento e spese di allacciamento varie)".

Assolutamente palese, quindi, che il sig. Falzea sia stato sempre attento al completo adempimento dei propri obblighi, come peraltro correttamente rilevato dal giudice di prime cure.

3. Con particolare riferimento alla circostanza che il saldo prezzo non è stato preventivamente corrisposto dal sig. Falzea, bensì dallo stesso offerto *banco judicis* (nell'ormai lontano 1996) si sottolinea soltanto che, a tenore del secondo comma dell'art. 2932 c.c., la domanda può comunque essere accolta anche se l'attore non abbia ancora eseguito la propria prestazione, purchè ne faccia debita offerta.

E sul punto la giurisprudenza di legittimità ha precisato – con orientamento consolidato – che *"l'offerta della prestazione dovuta, necessaria ai sensi dell'art. 2932, comma 2, per l'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, può essere costituita da una manifestazione della volontà di eseguire il pagamento, espressa in qualsiasi modo che escluda ogni perplessità sulla concreta intenzione di adempiere, senza che sia indispensabile l'uso dell'offerta reale o di quella per intimazione"* (v. *ex multis*, Cass. 10675/1995; Cass. 8532/1994; Cass. 9518/1987; Cass. 8232/1987).

4. Si rimette alla valutazione della Corte adita il contegno della controparte, che contesta in atti l'asserito inadempimento del promissario acquirente il quale, a fronte di un prezzo di £ 122.000.000, *"sino all'offerta banco judicis di £ 7.815.820 (udienza del 16.1.96) risultava aver pagato soltanto £ 120.880.000"* (atto di appello, pag. 12); il tutto considerando che nell'offerta *banco judicis* sono riconosciute anche ulteriori voci di spesa, non facenti parte del prezzo.

* * *

- Sull'eccezione relativa alla rideterminazione del prezzo di vendita e sulla richiesta condanna dell'appellato al pagamento del saldo residuo.

L'appellante, in denegata ipotesi, chiede venga rideterminato il prezzo della

vendita in € 77.373,91, con condanna del sig. Falzea alla corresponsione della parte di prezzo residua, interessi sui ritardati pagamenti compresi, oltre agli interessi sino al saldo.

Anche riguardo a tali domande nuove deve ribadirsi il rifiuto del contraddittorio, già espresso in primo grado.

Ancora una volta, la curatela ha disinvoltamente modificato le proprie domande rispetto alle conclusioni presentate in primo grado, come detto limitate alla chiesta declaratoria di scioglimento del contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 l.f. Non si può che insistere sull'eccezione svolta: ogni domanda introdotta successivamente alle conclusioni presentate all'atto della costituzione, spirati i termini di cui all'art. 183 c.p.c., comporta una evidente *mutatio libelli* e deve ritenersi inammissibile ed inaccoglibile.

Anche in questo caso, le domande di controparte dovranno essere respinte da questa Corte, pena la violazione del principio della domanda e delle norme processuali che regolano l'individuazione del *petitum* e della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato.

Sulla richiesta di corresponsione degli interessi per ritardati pagamenti, poi, oltre che sotto il profilo processuale la domanda appare anche sostanzialmente inaccoglibile in quanto gli stessi non sono stati richiesti, in primo grado, all'atto della costituzione della parte.

* * *

- In via incidentale, sulla certezza e definitività del prezzo indicato in contratto e sulla sua intangibilità ed immodificabilità da parte del giudice adito.

Sulla precipua questione della determinazione del prezzo di vendita, il giudice di prime cure ha reso una pronuncia che appare a questa difesa errata in diritto e nelle sue motivazioni e, come tale, si chiede che essa venga riformata.

Al riguardo si ripropongono alla Corte adita le considerazioni già espresse in primo grado.

1. Il prezzo di vendita di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, economica e popolare, realizzato in regime di edilizia agevolata e convenzionata – quale è

quello per cui è causa – non è lasciato, nella sua determinazione, al libero accordo delle parti contraenti, ma è imposto dalla Convenzione stipulata tra il Comune e la ditta costruttrice ed è pertanto determinato nel contratto preliminare in conformità a quanto previsto nella suddetta Convenzione. Nel caso che ci occupa, il Comune ha previsto nella Convenzione stipulata il 06.09.1991, all'art. 9, "*criteri e le modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario*" (**doc.129**).

In conformità a tale previsione vincolante il prezzo veniva stabilito nel contratto preliminare in £ 122.000.000 (**doc.130**). Il Comune di Grosseto nulla ha mai eccepito sulla determinazione del suddetto prezzo, malgrado l'art. 9 ed il successivo art. 12 lett. B) della Convenzione prevedevano gravissime sanzioni in caso di difformità dello stesso dai parametri indicati.

Orbene, non vi è dubbio che il prezzo così fissato costituisce un elemento del contratto preliminare lasciato alla determinazione dell'Ente di Pubblica Amministrazione competente (Comune di Grosseto) sulla base di parametri pubblicistici definitivi e noti (superficie complessiva e prezzo medio base) esattamente indicati in Convenzione, dai quali in nessun caso le parti potevano discostarsi. Ed il Comune, unica autorità competente a fissare il prezzo di vendita, non ne ha mai contestato la conformità, pur avendolo più volte valutato. Tutto ciò è incontestabile.

2. Anzi, sono state già poste in evidenza ulteriori circostanze, confermate di quanto questa difesa asserisce. Certo è infatti che, durante la pendenza di questo processo la Biemme, non ancora fallita, ha ottenuto dal Comune di Grosseto in data 10.10.1995 una certificazione (agli atti) attestante un errore materiale nel computo del prezzo a metro quadro dell'immobile, che doveva essere quantificato in £ 1.067.490 mq., invece che in 1.057.490 mq. come stabilito dall'art. 9 della Convenzione.

Orbene, tale supposto errore era già stato evidenziato in un rapporto/informativa dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune del 27.04.1995 (in atti di causa, doc.76), che rimetteva al dirigente del Settore Urbanistica la necessità di una modifica della

Convenzione, in quanto il prezzo dell'immobile per metro quadro era viziato da due errori: il primo comportava l'aumento del prezzo da £ 1.057.490 mq. a £ 1.067.490 mq.; mentre il secondo comportava una riduzione del prezzo di cessione da £ 1.057.490 mq. a £ 1.055.337 mq. Sennonchè, il dirigente del Settore Urbanistica del Comune, con nota n. 79506 del 09.10.1995 prendeva in considerazione solo il secondo errore e non riduceva il prezzo a mq., ma lo aumentava nei termini indicati, specificando però che *"dovrà essere formalizzato con la modifica della Convenzione"*. Il giorno dopo, 10.10.1995, Biemme otteneva la certificazione attestante tale variazione di prezzo, ma il Comune di Grosseto non procedeva in alcun modo alla modifica della Convenzione, che quindi è sempre rimasta quella originaria, sulla base della quale è stato determinato il prezzo del preliminare in £ 122.000.000.

Quanto detto appare ben importante, perché dimostra come il Comune abbia operato una valutazione del prezzo imposto nel preliminare e lo abbia evidentemente giudicato corretto e congruo rispetto ai parametri fissati in Convenzione, ritenendo di dovere solo operare la piccola differenza di importi suddetta, che però non è mai stata formalizzata, non essendosi mai modificata la Convenzione.

Tali circostanze non fanno altro che confermare ciò che questa difesa sta sostenendo sul punto: il prezzo del preliminare era certo e definitivo, è stato valutato dal Comune e non è mai stato contestato. L'Ente Pubblico ha ritenuto che ci fossero i presupposti per una piccola modifica della Convenzione (per la verità, a vantaggio dell'acquirente) ma non l'ha mai formalizzata. Il prezzo del preliminare rimane dunque l'unico prezzo possibile.

3. Nel corso del processo, invece, si è aperta in fase istruttoria una contestazione tra le parti particolarmente aspra sulla esatta determinazione del prezzo, come se esso potesse essere concordato o riveduto autonomamente dai contraenti privati.

Ciò ha comportato una selva di richieste istruttorie volte ad individuare il giusto prezzo della vendita. I C.T.U. intervenuti su nomina del Tribunale hanno lavorato per svariati anni al fine di individuare un prezzo di vendita che, in realtà, era già

presente nel preliminare e che poteva essere modificato solo dall'intervento del Comune di Grosseto (che non ha mai ritenuto di farlo). Le risultanze istruttorie sono state vaghe e contraddittorie: i C.T.U. Ceciarini, Candini e Sarti hanno infine proposto, nella loro relazione conclusiva, diverse ipotesi alternative di prezzo, tutte differenti tra loro e sempre difformi dal prezzo indicato in preliminare, concordando solo (e paradossalmente) su due punti: la superficie complessiva indicata dalla società costruttrice era superiore a quella reale ed il prezzo preteso da Biemme (superiore a quello indicato in preliminare) era comunque eccessivo in relazione alla superficie effettiva.

Per parte propria, anche la Procura della Repubblica aveva nominato un proprio consulente, l'arch. Tesei, che era arrivato a sua volta a conclusioni ben diverse da quelle dei C.T.U., depositando una consulenza tecnica dai contenuti chiarissimi, prodotta agli atti di questo processo (**doc.111**). Anche i C.T.P. nominati dal sig. Falzea, peraltro, giungevano a conclusioni diverse da quelle dei C.T.U., arrivando a dimostrare la complessiva infondatezza e contraddittorietà delle valutazioni di questi ultimi.

Tutto ciò, però, non vale a superare il dato fondamentale di questo processo: il prezzo della vendita non era lasciato all'autonomia delle parti, ma era fissato secondo parametri pubblicistici indicati dal Comune di Grosseto e solo da questo contestabili; l'assenza di qualsiasi intervento dell'Ente Pubblico in contestazione del prezzo indicato impedisce a chiunque altro di discostarsi dal prezzo medesimo, che deve quindi essere considerato come l'unico prezzo possibile.

4. A questo proposito, si ritiene che sfuggisse al giudice di prime cure, così come oggi si ritiene sfugga alla Corte adita, la possibilità di giungere a diverse determinazioni su tale punto, perché ciò metterebbe in contrasto tale pronuncia con atti lasciati alla unica determinazione della Pubblica Amministrazione. Si ritiene, in sostanza, che questo Giudice sia carente di potere nel merito, salva la valutazione in fatto di eventuali atti di contestazione provenienti nel merito dal Comune, che però sono pacificamente inesistenti.

5. Nel merito, si è ancora evidenziato come nel caso di specie non ricorressero e

non siano mai ricorsi i presupposti per l'applicazione dell'art. 10 della Convenzione, e quindi per una revisione o rivalutazione successiva (comunque la si voglia definire) del prezzo di vendita dell'alloggio. Ciò, a tacer d'altro, è stato sempre condiviso dalla stessa Biemme, anche nel primo grado di giudizio, come univocamente attestato dalle stesse dichiarazioni, anche documentali, dell'originaria convenuta, sempre conformi in tal senso: si confronti, tra le altre, le note avversarie depositate il 01.06.2000, in cui è espressamente riconosciuto che *"la revisione del prezzo dell'alloggio determinata dall'aumento dei costi di costruzione intervenuto tra la data di stipula della Convenzione e la data di ultimazione dei lavori, come previsto dall'art. 10 della Convenzione, non è stata applicata"* (doc. citato, pag. 4).

Né poteva essere altrimenti, atteso che il sig. Falzea ha corrisposto tutte le proprie somme in conto prezzo, con versamenti a stati di avanzamento dei lavori, e l'art. 10 predetto chiarisce come *"la revisione non si applica sulle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della presente convenzione"* (doc.129).

6. Per tutte le espresse considerazioni, per quanto esposto dai C.T. di parte nelle proprie relazioni in atti, e per quanto deriva dal fatto e dalla legge, si ritiene pertanto che il giudice di prime cure non potesse rideterminare il prezzo della cessione, che avrebbe dovuto intendersi come certo, definitivo ed intangibile.

Si chiede pertanto, in via incidentale, che la Corte adita voglia riformare sul punto l'impugnata sentenza, accertando che il prezzo di vendita deve essere fissato nella misura indicata nel contratto preliminare, corrispondente a 122.000.000 delle vecchie lire, iva esclusa.

* * *

- In via incidentale, sulla richiesta di risarcimento dei danni.

In primo grado questa difesa ha insistito nel richiedere una declaratoria che, accertati gli evidentissimi danni subiti dal Falzea nell'intera vicenda, condannasse la società Biemme al loro integrale risarcimento, nella misura ritenuta di giustizia e con valutazione equitativa.

Si è sottolineato come il sig. Falzea, a ben quattordici anni dal contratto preliminare, unicamente a causa dell'illegittimo ed abusivo contegno della società fallita, non è riuscito ad ottenere la proprietà di un immobile che ha già interamente pagato, restando costretto in una condizione di indefinitezza ed incertezza dei diritti – pur legittimamente acquisiti ed ormai incontrovertibili – che anche da punto di vista umano è ben comprensibile.

Si è anche sottolineato come il contegno ostruzionistico della fallita è stato mantenuto anche in corso di giudizio, come dimostrato dalla volontaria ed ingiustificata inottemperanza alla ordinanza resa dal G.I. il 05.05.1997, con la quale veniva ordinata l'esibizione dei libri contabili del 1991, nonché dal rifiuto a consegnare i documenti richiesti dai c.t.u. allora nominati (per come già contestato con la memoria depositata all'udienza del 24.01.2000, cui ci si riporta).

Si è quindi chiesto che il giudice di primo grado facesse giustizia anche di tale aspetto della vicenda. Tale richiesta viene reiterata, in via incidentale, anche in sede di appello.

* * *

Per quanto già esposto negli atti del primo grado di giudizio, per quanto qui espresso e per quant'altro deriva dal fatto e dalla legge, il sig. Bruno Falzea come sopra rappresentato e difeso presenta le seguenti

CONCLUSIONI

“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, disattesa ogni contraria domanda, istanza, eccezione e difesa:

- respingere con ogni e qualsiasi statuizione tutte le domande proposte da parte avversa, in quanto inammissibili, inaccoglibili e comunque infondate in fatto e diritto, per i motivi tutti esposti in narrativa;

- con ogni e qualsiasi statuizione, confermare il trasferimento in favore del sig. Bruno Falzea del diritto di superficie, relativo all'immobile sito in Grosseto, località Fosso dei Molini alla via Mozart n. 23, scala D interno 1, confinante con via Mozart, vano scala ed appartamento interno 2 della medesima scala D, salvo altri, con relativo box pertinenziale, ad uso autorimessa, distinto con il n. 16 e

adiacente ripostiglio sempre pertinenziale, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 92, part. 617, sub. 18 per l'appartamento, e foglio 92, part. 617, sub. 37 per le pertinenze; così confermando la sentenza che produce gli effetti del contratto non concluso;

- in via incidentale, in parziale riforma dell'impugnata sentenza, dichiarare che il prezzo della vendita deve essere fissato come da contratto preliminare, nella misura di £ 122.000.000 iva esclusa, per le ragioni espresse in narrativa;

- in via incidentale, in parziale riforma dell'impugnata sentenza, accertare e dichiarare il diritto del sig. Bruno Falzea a vedersi riconosciuto il ristoro dei danni tutti subiti a causa del contegno tenuto dalla società fallita nella vicenda per cui è processo, e per l'effetto condannare la società poi fallita, Biemme Costruzioni di Bardi e Milani s.n.c., al risarcimento degli stessi nella misura che sarà ritenuta equa e di giustizia”.

Con vittoria di spese competenze ed onorari di entrambi i gradi di giudizio, ivi espressamente comprese le spese di C.T.U.

Con riserva di ulteriormente dedurre ed eccepire. Con riserva di ulteriori mezzi istruttori, come per legge.

In via istruttoria:

- Si deposita originale della nota di trascrizione (indicato quale doc. A) e fascicolo di parte del primo grado.

- Si chiede ammettersi interrogatorio formale del curatore del fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. sulle seguenti circostanze:

- 1) Vero che l'immobile per cui è causa è stato acquisito all'attivo del fallimento Biemme Costruzioni s.n.c.;
- 2) Vero che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto risulta trascritta la domanda giudiziale proposta dal sig. Falzea introduttiva del primo grado del presente giudizio, come da nota di trascrizione che le si mostra (doc. A e doc. 1).

Con salvezza di ogni diritto, azione e ragione nella più ampia forma.

Grosseto-Firenze, li 30.01.2007

avv. Marco Carollo
