

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA TOSCANA

Seconda Sezione

Ricorso n.1177/02

COPIA  
CONTROPARTE

Memoria difensiva di costituzione

per il Comune di Grosseto, in persona del Sindaco avv. A. Antichi, autorizzato con deliberazione G.M. n.297 del 03.05.02, rapp.to e difeso per delega in calce dall'avv. Umberto Gulina del foro di Grosseto, il quale si domicilia in Firenze, Lungarno Vespucci n.20 presso lo studio dell'avv. Andrea Cuccurullo

contro

Falzea Bruno (avv. E. Dalli Cardillo)

ricorrente

per l'annullamento

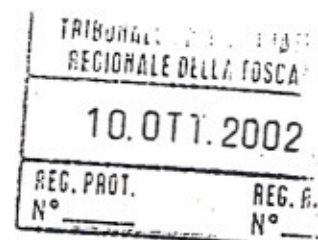
della nota 21.02.02 prot. 19424 del 22 successivo dell'Ufficio Casa ed Edilizia Pubblica del Comune di Grosseto avente ad oggetto: contenzioso Biemme/Falzea - precisazioni - causa n.1448/1994, indirizzata al G.O.A. della causa Biemme/Falzea del Tribunale di Grosseto, e di tutti gli atti precedenti, concomitanti e susseguenti, ancorchè non conosciuti.

Secondo il ricorrente la nota impugnata sarebbe illegittima nella parte "in cui è in contrasto con il prezzo di L. 1.067.490 indicato nella convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni il 06.09.1991 (valore indicato in convenzione a seguito di rettifica da parte del Comune di Grosseto) e con i precedenti provvedimenti emanati dal Comune di Grosseto il 09.10.1995 (prot. 79506) ed il 10.10.95 e nella parte in cui nella valutazione della congruità non si tiene conto del Prezzo Medio Base e dell'estensione della Superficie Complessiva determinati nei due provvedimenti del Comune di Grosseto del 09.10.1995 (prot. 79506) e 10.10.1995 e che è, comunque, in violazione del PMB a mq. e dei criteri di determinazione della superficie complessiva indicati nella Convenzione stipulata il 6/9/1991".

Si costituisce il Comune di Grosseto per dedurre e chiedere quanto segue.

**Istanza di riunione**

Il ricorso fatto notificare dal Falzea il 23.04.02 iscritto nel R.G. dell'anno 2002 al n.1177/02 si appunta sulla nota del 21.02.02 e, come testualmente è scritto



nel ricorso stesso, su "tutti gli atti precedenti, concomitanti e susseguenti, ancorchè non conosciuti".

A questo riguardo è bene conoscere che il ricorso si aggiunge ad altri promossi dallo stesso Falzea contro il Comune di Grosseto e, quale controinteressata la soc. Biemme, tutti relativi alla vicenda dell'acquisto che il Falzea ha fatto di un alloggio costruito dalla Biemme nel piano di zona dell'Alberino di Grosseto.

precedenti ricorsi iscritti al n.2824/98 ed al n.2555/00, riuniti con ordinanza n° 1728 del giorno 13.03.02 depositata il 02.08.02, risultano ora nel ruolo della udienza pubblica del 14.11.02. La loro riunione era stata richiesta dal Comune di Grosseto ed era stata ordinata dall'ecc. T.A.R. in quanto l'oggetto dell'uno e l'oggetto dell'altro erano strettamente connessi come aspetto della vicenda.

Orbene se il contenzioso aperto dal Falzea contro il Comune avanti al TAR ha origine dal contenzioso aperto dal Falzea contro la Soc. Biemme avanti al Tribunale di Grosseto con l'accusa di non avere rispettato, nella vendita di un alloggio gli obblighi assunti con la convenzione stipulata con il Comune di Grosseto, in particolare sul punto del prezzo di cessione (ma anche per le garanzie e per le modifiche apportate al progetto); se oggetto dei precedenti ricorsi è il diniego comunale di pronunciarsi sul valore della superficie complessiva dell'alloggio (ricorso n.2824/98), ed il provvedimento del Comune di Grosseto del 21.01.00 che dichiarava essere il prezzo unitario di cessione pari a L. 1.135.540 (ricorso n.2555/00); è evidente come anche l'oggetto del presente ricorso sia strettamente connesso ai precedenti. Infatti qui si contesta la indicazione del prezzo unitario di cessione in L.1.135.540, li – specie nel ricorso 2555/00 – si contesta la stessa indicazione.

Il Comune resistente insiste pertanto nella richiesta di

#### **riunione**

del presente ricorso n.1177/2002 a quelli, già riuniti, n.2824/98 e n.2555/00.

#### **Inammissibilità**

La nota impugnata è diretta al Giudice della causa civile n.148 dell'anno 1994 del Tribunale di Grosseto, Sezione Stralcio, promossa dal Falzea contro la Soc. Biemme. Quel giudice, investito della questione se il venditore avesse o no applicato al Falzea un prezzo di cessione superiore al prezzo

convenzionato (ai sensi della legge n.167/62 e succ.mod.), aveva richiesto notizie al Comune di Grosseto ai sensi dell'art.213 c.p.c.

La risposta del Comune non costituisce però atto impugnabile; non ha infatti natura decisoria né portata definitiva di un procedimento, afferendo ai mezzi di prova che il Giudice civile ha inteso acquisire per risolvere la controversia (all'epoca di competenza di quel Giudice) tra l'assegnatario dell'area e l'acquirente dell'alloggio.

Il ricorso del Falzea è pertanto inammissibile.

#### Infondatezza nel merito

Il testo della nota impugnata è chiaro.

Si dice che nella *Convenzione del 06.09.1991 tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni il prezzo venne stabilito in applicazione del punto 1.5 della D.C.R.T. 26.07.1989 n.356, avendo calcolato l'aggiornamento di cui al 7° comma per il periodo 01.02.81 - dicembre 1990 (e non invece fino al 06.09.1991 data della Convenzione) in quanto al momento della delibera G.M. n.597 del 02.07.1991 di approvazione dello schema di convenzione l'ultimo dato I.S.T.A.T. pubblicato e conosciuto per l'aggiornamento era quello del dicembre 1990. Confrontato il testo dell'art.9 della Convenzione con il testo del punto 1.5 della citata D.C.R.T. 356/89 il "salvo aggiornamento" contenuto nella Convenzione non poteva non significare l'ulteriore aggiornamento afferente al periodo gennaio/settembre 1991. Quindi l'applicazione dell'aggiornamento gennaio/settembre 1991 portava il prezzo di prima cessione da L.1.067.490 (comprensive della correzione dell'errore materiale come da delibera G.M. 10.01.1995 n.2000) a L.1.135.540, come da attestato prot. n.6319 del 24.01.00 a firma del Dirigente.*

I passaggi salienti sono stati i seguenti:

- a) la correzione effettuata dall'allora Funzionario della Amministrazione Comunale sul Prezzo Medio Base (P.M.B.) degli alloggi, dallo stesso calcolato sulla pratica in esame in L.1.057.490, poi rideterminato in L. 1.067.490, è dovuta a mero errore materiale di somma, peraltro riscontrabile dagli atti;
- b) gli elementi presi a base per il calcolo del P.M.B. sono riferiti all'importo di L. 1.057.490, che rappresenta il P.M.B. di prima cessione degli alloggi,

richiamato l'art.9 della Convenzione repertorio n.691 del 6.9.1991 stipulata tra Comune di Grosseto e Biemme Costruzioni per la concessione dell'area P.E.E.P. in diritto di superficie. Le successive variazioni di detto P.M.B. si riferiscono agli aggiornamenti previsti dalla Convenzione sopra citata.

Il P.M.B. è formato dai seguenti elementi:

prezzo di costruzione + incidenza fondazioni + spese generali

Il prezzo di costruzione è stato determinato in L. 305.000= al mq. di superficie complessiva, rapportato al febbraio 1981.

L'incidenza delle fondazioni è stata determinata nella percentuale del 15,16%, così come si evince dal computo metrico estimativo della Biemme Costruzioni datato 15.05.1991 controllato nelle quantità ed importi dall'Ufficio Tecnico dell'Amm.ne Com.le, in data 19.06.91 (visto di congruità dell'allora Ing.Capo). Sulla base di tale documentazione tecnica, la percentuale sopra detta è stata presa in considerazione ai fini del conteggio del P.M.B.

Il prezzo di costruzione di L. 305.000 aumentato dell'incidenza delle fondazioni del 15,16% è stato rivalutato, secondo gli indici Istat, al Dicembre 1990.

Incidenza delle spese generali è stata presa in considerazione la percentuale dell'11% prevista dalle N.T.A. all. d punto 1.5 della deliberazione Consiglio Regionale n.356 del 28.07.1989:

incidenza area (volume totale x prezzo di cessione salvo conguaglio: superficie lotto)

incidenza oneri (volume totale x oneri di urbanizzazione al mc: superficie lotto):

totale (Prezzo Medio Base)= L. 1.067.490.

- c) Il P.M.B. come sopra calcolato è stato successivamente aggiornato ai sensi dell'art.10 della Convenzione sopra detta, con perizia giurata dell'Arch. Camarri in data 11.11.1997 e certificazioni del Dirigente del Servizio in data 21.01.2000 relativamente alla congruità.

Alla luce di quanto sopra appare del tutto pretestuosa la tesi del ricorrente circa la illegittimità dell'operato del Comune di Grosseto, il quale ritiene di



avere correttamente e linearmente operato, senza contraddizioni con i precedenti atti citati ex adverso.

P.Q.M.

il difensore del Comune di Grosseto chiede all'ecc.mo T.A.R. per la Toscana, previamente disponendo la riunione del ricorso n.1177/02 a quelli già riuniti n.2824/98 e n.2555/00, di respingere il ricorso stesso per inammissibilità e/o infondatezza. Con vittoria di spese.

Sarà depositata la delibera G.M. del 03.05.02 n.297.

Sarà prodotta la copia delle ordinanze del G.O.A. del Tribunale di Grosseto e delle note di riscontro al G.O.A. inviate dal Comune di Grosseto, tra le quali la nota del 21.02.02 impugnata.


Grosseto – Firenze, 02 ottobre 2002

  
Avv. Umberto Gulina

Nella qualità di Sindaco del Comune di Grosseto, autorizzato dalla G.M. con atto n. 297/02, nomino difensore nel procedimento n.1177/02 avanti al TAR per la Toscana l'avv. Umberto Gulina del foro di Grosseto, domiciliato in Firenze, Lungarno Vespucci n.20 presso lo studio dell'avv. Andrea Cuccurullo.

E' autentica



 II SINDACO