

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

TRIBUNALE DI GROSSETO
Sezione Fallimentare

All'Ill.mo Signor Giudice Delegato dott.ssa Daniela Gaetano
Al Curatore del Fallimento Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani

Memoria da intendersi parte integrante del verbale d'udienza del 25.09.2008

In favore di Falzea Bruno (C.F. FLZBRN56B08H224A) residente in Grosseto, Via Mozart n. 23, rappresentato e difeso dall'Avv. Loredana Pinna, con studio in Grosseto, via Tevere n. 75 ed ivi elettivamente domiciliato come da procura in calce al presente atto

premesse

- che all'udienza del 03.07.2008 l'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Gaetano rinviava all'udienza odierna per la convocazione delle parti;
- che, pertanto, appare utile integrare quanto già dedotto ed esposto per iscritto nella precedente istanza depositata il 19.06.2008 - nonché nella precedente istanza del 05.04.2003, nella quale l'Ill.mo Giudice con risposta del 07.06.2003 "*segnalava all'istante la attuale impossibilità di provvedere, non essendo stata neppure acquisita la relazione di descrizione e stima dei beni immobili compresi nello attivo fallimentare*"-;
- che a conferma ed ulteriore fondamento dell'istanza di audizione depositata in Cancelleria il 19.05.2008, si ritiene di dover portare a conoscenza dello Ill.mo Giudice Delegato i fatti e documenti nuovi susseguenti l'Atto di Citazione in Appello del 12.10.2006 presentato per la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani e la relativa Comparsa di costituzione con appello incidentale del 30.01.2007, ed in particolare quelli di seguito indicati:
 - a) Sul ricorso in appello presentato dal Falzea il Consiglio di Stato nella sentenza n° 1968/2007, depositata il 07.05.2007, alla pag. 3, ultimo cpv. riporta "*La questione oggetto di causa investe, in sostanza, attraverso la contestazione dei precitati atti comunali – non aventi peraltro natura autoritativa – la determinazione...*". Ciò significa che le certificazioni rilasciate dal Comune alla Biemme e depositate nella causa civile non hanno alcun valore e delle stesse, se si dovesse proseguire in Appello si chiederà la loro disapplicazione;
 - b) Le deduzioni del P.M. Dott. Massimiliano Rossi il quale nella sua richiesta di archiviazione del 04.09.2007 considera: "*In proposito va rilevato come la condotta posta in essere dalla ditta Biemme Costruzioni s.n.c. va sicuramente considerato grave inadempimento della convenzione con conseguente obbligo per il Comune di Grosseto di attiversi, appunto per assicurare comunque il*

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

perseguimento delle finalità pubbliche sottese all'operazione de qua, per la risoluzione della convenzione. In proposito va rilevato come la gravità della condotta in questione emerga di per se come dato obiettivo e ciò a prescindere dalla condotta della persona offesa che comunque ha provveduto ad erogare somme in acconto pur in mancanza di una fideiussione che la garantisse dal rischio eventuali insolvenze del concessionario (poi puntualmente verificatesi). Ed alla lettera b) così prosegue: "ulteriore profilo di interesse investigativo è sicuramente costituito dalla condotta dell'indagata che, pur in presenza del fallimento della società Biemme s.n.c. intervenuto nel dicembre 2002, comunque non provvedeva nel senso di attivare la procedura per la risoluzione della convenzione malgrado che, ai sensi dell'art. 12 n. 5 della stessa, tale rimedio fosse espressamente previsto nel caso in cui "...il concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa...". Ora è evidente, per la formulazione letterale della disposizione (che appunto parla di "integrale realizzazione dell'iniziativa"), per l'impianto sistematico delle norme (vd. Art. 8 che prevede l'estinzione della fideiussione soltanto con la stipula del contratto definitivo) nonché per gli interessi pubblicistici sottesi alla stipula della convenzione (è evidente che interesse del comune non può essere altro che quello di vedere gli alloggi assegnati a persone in possesso dei requisiti per la concessione di alloggi PEEP e che solo con la stipula in favore di tali soggetti, e non certo soltanto con la materiale realizzazione delle opere edili, può considerarsi effettivamente realizzata l'iniziativa), non può non ritenersi che il comune avrebbe dovuto attivarsi nel senso di risolvere la convenzione. Peraltro, con riferimento a tale condotta omissiva del comune di Grosseto (eventualmente valutabile in sede civile),..."

c) Nella memoria difensiva del 05.02.2008 l'avv. Umberto Gulina - alla pag. 3 - riferendosi alla causa civile pendente in Corte d'Appello riporta: "La sentenza non è definitiva in quanto è stata appellata dal Fallimento (l'auspicio è che l'appello venga respinto)". Tale affermazione pronunciata da chi ha resistito ad oltranza a tre ricorsi presentati al T.A.R., ad un appello al Consiglio di Stato ed a un ricorso presentato in Cassazione, tutte iniziative intraprese da Falzea, appare di estrema rilevanza!

Rilevato a sostegno delle pretese dell'istante

- che l'atto preliminare di compravendita (stipulato il 25.10.1991 tra la Biemme Costruzioni e Bruno Falzea) è stato registrato presso il competente Ufficio del Registro di Grosseto il 12.12.1991;
- che in data 09.06.1994 è stata trascritta, presso la competente Conservatoria dei RR.II., la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 dell'atto preliminare di compravendita;

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

- che con sentenza n° 707/03 pronunciata dal Giudice, Dott. Sergio Compagnucci, è stata dichiarata giudizialmente l'autenticità delle sottoscrizioni apposte sul contratto preliminare di compravendita e che a seguito della stessa il suddetto contratto preliminare è stato trascritto in data 12.06.2004, presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai sensi dell'ex art. 2657 c.c.;
- che con sentenza n° 692/05 pronunciata dal G.O.A., Avv. Gualtiero Gualtieri, è stato dichiarato, in favore del Falzea, l'avvenuto trasferimento del diritto di superficie, per la durata di 99 anni. La stessa sentenza traslativa è stata trascritta in data 10.11.2005 presso l'agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- che il decreto legislativo del 20.06.2005, n° 122, art. 9, comma 1 stabilisce che: *“Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o ..., all'acquirente medesimo, ..., è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile...”*. Ricorrono pertanto le condizioni affinché sia riconosciuto il diritto di prelazione in favore del Falzea.

Tutto quanto sopra esposto dimostra la legittimità delle richieste avanzate dall'istante Falzea Bruno, sia nei confronti della Società fallita e sia verso l'Ente locale, oltre che la qualifica “in fieri” di creditore privilegiato dell'attuale Curatela Fallimentare, qualora, questa, in maniera illegittima, ritenga di ostinarsi a voler coinvolgere nella massa fallimentare l'alloggio in questione.

In particolare, alla luce di quanto esposto, emerge con chiarezza l'applicabilità al caso di specie del combinato disposto di cui agli artt. 2652 n. 2 e dell'art. 45 L.F., in virtù del quale la sentenza che produce gli effetti del contratto non concluso, di cui all'art. 2932 c.c. è *opponibile ai creditori fallimentari anche se trascritta successivamente alla data della sentenza dichiarativa del fallimento, qualora prima di tale data sia stata trascritta la relativa domanda giudiziale*. Ciò impedisce la pretesa apprensione del bene da parte del curatore, che pertanto non può avvalersi del potere di scioglimento previsto dall'art. 72 L.F. in via generale (cfr. Cass. Sez. Unite 07.07.04 n. 12505). Tel assunto appare maggiormente avvalorato se si considera la tipologia del contratto, avendo questo ad oggetto un immobile di edilizia residenziale pubblica (come evidenziato peraltro dal G.O.A. nella sentenza appellata). E' infatti pacifico che, nel caso de quo, siamo in presenza di un contratto condizionato dalle previsioni di una convenzione richiamata dal medesimo e che la stessa convenzione è soggetta alla approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale. *“La deliberazione e convenzione compongono entrambe la fattispecie complessa della concessione amministrativa, nel caso avente ad oggetto il diritto di superficie su beni del patrimonio indisponibile dell'ente locale, al fine di costruire e quindi alienare o locare alloggi di edilizia residenziale pubblica, in cui la posizione*

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

delle parti non è paritaria, spettando al provvedimento unilaterale della P.A." ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/71, "di fissare l'intero contenuto dell'atto convenzionale" (cfr. T.A.R. Friuli Venezia Giulia 11.04.96 n. 283).

Nel caso di specie, La Biemme ha stipulato con il Comune una convenzione per la concessione in diritto di superficie del lotto di proprietà del Comune. Con tale concessione era delegata dal Comune a costruire il fabbricato e a vendere gli alloggi agli assegnatari aventi diritto perché in possesso dei requisiti previsti dalla legge. Gli alloggi dovevano essere realizzati nell'arco di tempo di sedici mesi e tempestivamente venduti. La Biemme pertanto era **provvisoriamente e transitoriamente intestataria della proprietà superficaria degli alloggi (mentre il Comune è proprietario per l'area)**. Si noti che secondo quanto previsto **dall'art. 12, lettera A), punto 5 della convenzione - che prevede la sanzione della risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie-** l'alloggio oggetto del contendere, a seguito dell'avvenuta dichiarazione di fallimento della Biemme Costruzioni, dovrebbe rientrare nella disponibilità del Comune di Grosseto. Ciò non è accaduto per assoluta inerzia del Comune stesso, nonostante le varie sollecitazioni e diffide in tal senso inoltrate nel corso degli anni dal Falzea Bruno. Peraltro, proprio in virtù della convenzione, il Comune allo scadere della convenzione, della durata di 99 anni, diventerà proprietario anche degli alloggi, che, assieme al terreno sul quale sono stati realizzati, entreranno a far parte dei beni patrimoniali indisponibili dell'Ente stesso. Il Comune ha pertanto il dovere e il potere di salvaguardare tali beni immobili per tutelare l'interesse pubblico.

In nessun caso, quindi, ed in virtù della convenzione medesima, la curatela fallimentare potrebbe acquisire il suddetto immobile nella massa attiva del fallimento, né tale bene essere oggetto di atti di disposizione ad opera della stessa Curatela. E' evidente che la Curatela non può per sua essenza divenire un soggetto di edilizia residenziale pubblica, avendo la diversa finalità di soddisfare coattivamente, nei modi di legge, i creditori dell'imprenditore fallito nella misura più ampia possibile.

Infine, appare utile rilevare che, il regime di edilizia residenziale pubblica non è assolutamente compatibile con la regola della vendita mediante pubblici incanti degli immobili acquisiti alla massa fallimentare, poiché tale procedura è volta ad ottenere il risultato più vantaggioso, e pertanto si pone in contrasto con il regime di prezzi prefissati, previsto invece in convenzione. Ne consegue che l'eventuale conferimento di un immobile come nel caso *de quo* alla massa fallimentare risulterebbe del tutto incompatibile con la conservazione della finalità pubblica, per la quale lo stesso immobile è stato realizzato.

Per un ulteriore supporto di tutte le istanze del Falzea Bruno appare utile riportarsi alle informazioni e documenti in parte già depositati con la memoria del 19.06.08 e agli altri successivi che si ritiene porre alla conoscenza ed all'attenzione dell'Ill.mo

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

Giudice Delegato, affinché valuti l'opportunità del proseguimento dell'azione civile promossa in Appello dalla Curatela e che vengono qui di seguito riportati:

- Istanza del 30.05.08 inviata dal Difensore Civico della Toscana al Comune di Grosseto, nel quale il Difensore Civico sottolinea che proprio in considerazione del possibile pregiudizio scaturente dall'acquisizione dell'immobile alla massa attiva del fallimento il *"Sig. Falzea ha invitato il Comune di Grosseto ad intervenire per revocare , ai sensi di quanto disposto dall'art. 12 della Convenzione sopra ricordata, la concessione del diritto di superficie ed evitare quindi che l'immobile possa ricadere nella massa attiva della procedura fallimentare. Le richieste dell'esponente sembrano trovare fondamento nelle previsioni della convenzione che non solo individua la necessità della preventiva presentazione di una garanzia fideiussoria ma detta altresì sanzioni precise in caso di gravi inadempimenti delle clausole imposte per la vendita degli immobili oltre che in caso di fallimento della società concessionaria prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa edificatoria. Per quanto concerne la presentazione della garanzia fideiussoria si deve rilevare che il Falzea ha tempestivamente diffidato il Comune di Grosseto, (nota del 12 dicembre 1994) a fornire delucidazioni. ..è altrettanto evidente come la mancata presentazione della fideiussione costituisca violazione di una delle condizioni previste dalla convenzione (art.8) e configuri quindi una delle ipotesi indicate nell'art. 12 per la risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie... Pertanto non solo il Comune avrebbe dovuto verificare l'esistenza della fideiussione , ma senza dubbio risulta verificatasi una delle ipotesi - a prescindere dal momento nel quale è intervenuto il fallimento della società - che consente di recuperare la proprietà dell'immobile, tutelando in primo luogo l'interesse pubblico, e in via indiretta le legittime aspettative dell'esponente"*;
- Replica del 23.07.08 inviata dal Difensore Civico della Toscana al Comune di Grosseto alla risposta del 11.07.08 inviata dallo stesso Comune di Grosseto al Difensore Civico della Toscana: il Comune di Grosseto non si pronuncia in merito alla richiesta di risoluzione della convenzione, riferendo esclusivamente dell'esistenza della causa in Cassazione ancora pendente (che tuttavia ha ad oggetto le contestazioni mosse dal Falzea alle certificazioni rilasciate dal Comune alla Biemme Costruzioni). Nella replica risulta che il Difensore Civico non condivide le conclusioni dell'Avv. Gulina (nel parere dello stesso acquisito dal Comune di Grosseto in merito alla vicenda nel 1998) *"il quale - Avv. Gulina - considera priva di fondamento la richiesta del Sig. Falzea in conseguenza del fatto che quest'ultimo non ha tempestivamente mostrato di voler profittare della fideiussione...Non vi è dubbio che una richiesta tardiva di garanzia fideiussoria non è efficace, ma appare altrettanto certo che la sottoscrizione di tale garanzia rappresentava una facoltà per l'esponente ma*

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

*un **obbligo** per la Ditta costruttrice, che non avendo provveduto , si è resa responsabile di una grave violazione della convenzione che avrebbe dovuto essere sanzionata dal Comune ai sensi dell'art. 12 della convenzione stessa...determinando per il Comune l'obbligo di attivarsi con la risoluzione della convenzione “.*

In ultima analisi le considerazioni della sentenza pronunciata dal Consiglio di Stato, le risultanze dell'inchiesta penale, la relativa memoria difensiva dell'avv. Umberto Gulina (in sede penale), le osservazioni del Difensore Civico, il parere dell'avv. Umberto Gulina (interpellato dal Comune sulla questione con parere acquisito dal Comune nel 1998) , dovrebbero indurre ad una diversa valutazione della complessa vicenda giudiziaria, anche a tutela dei creditori del Fallimento; considerato che, alla pendenza della causa – che a giudizio di chi scrive appare temeraria oltreché infondata – consegue l'impegno di attivo per l'assistenza tecnica e, nel caso di soccombenza, anche per quella della controparte!

Pertanto, si chiede all'Ill.mo Giudice delegato di valutare l'operato della Curatela fallimentare rilevandone l'inopportunità ed illegittimità, peraltro a danno degli interessi dei creditori – tra i quali verrebbe a trovarsi lo stesso Falzea Bruno - e di voler pertanto provvedere nelle modalità ritenute opportune.

si depositano i seguenti documenti (successivi all'udienza del 03.07.08):

- Istanza del 30.05.08 inviata dal Difensore civico della Toscana al Comune di Grosseto;
- Risposta del 11.07.08 inviata dal Comune di Grosseto al Difensore Civico della Toscana;
- Replica del 23.07.08 inviata dal Difensore Civico della Toscana al Comune di Grosseto.

In relazione alla precedente istanza del 19.06.08, per mero scrupolo, si riporta in maniera più chiara e dettagliata l'elenco dei documenti ad essa allegati:

- Convenzione per la concessione in diritto di superficie stipulata il 06.09.1991 tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni S.n.c.;
- Tribunale di Grosseto - Atto di citazione del 27.05.94 per Falzea Bruno contro Biemme Costruzioni S.n.c.;
- Tribunale di Grosseto – Sentenza n° 692/05 del 25.07.05, pronunciata dal G.O.A., avv. Gualtiero Gualtieri;
- Consiglio di Stato – Sentenza n° 1968/07 del 06.02.07, depositata il 07.05.07;

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983

- Istanze presentate da Falzea Bruno al Comune di Grosseto in data 27.11.03, 18.12.03, 12.11.04, 25.06.07, per richiesta di revoca della convenzione ai sensi dell'art. 12, lettera A), punto 5;
- Memoria difensiva del 05.02.08 dell'avv. Umberto Gulina, presentata per l'udienza camerale del 20.02.08 nel procedimento penale n° 07/2626 R. G.I.P.;
- Richiesta di archiviazione del 04.09.07 del P.M. Massimiliano Rossi e relativo decreto di archiviazione del 06.03.08 del G.I.P. Pietro Molino.

Si rappresenta, inoltre, *a correzione* specifica ed integrazione della richiamata istanza del 19.06.08 che laddove si menziona la Convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni S.n.c., la previsione della penale è dettata dall'art. 12, lettera B), punto 1, e non dal punto 3 per come precedentemente indicato.

Con osservanza.

Grosseto li 25 Settembre 2008

Bruno Falzea



Avv. Loredana Pinna

