



TRIBUNALE DI GROSSETO

N. 3474 R.A.C.
Cron. 1374

Verbale di udienza del 23, 10, 2008 davanti al Giudice dr.ssa Daniela GAETANO,

nella causa tra fallimento BA Costuzioni SNC

che va d.o.k.o

sono presenti:

dinanzi al giudice delegato sono compare

il curatore fallimentare, Reg. D. Bacci,

l'avv. C. Nasci, l'avv. Lodeve

Piana e il sig. Bruno Falza

l'avv. Piana produce memoria d'instanza

che sia unita al presente verbale e ne

faue parte, l'avv. Nasci eccepisce

l'irritualità di tale produzione con auto-

ritate per l'udienza odierna e

avverte, per quanto concernesse, gli

obiettivi concernenti - tale memoria che,

sostanzialmente, si risolvono in una critica

al processo di appello ancora in corso,

e nell'ambito del quale la curatela fall-

imentare si è costituita, per osservanza delle

disposizioni previste dalla legge fallimen-

tare - l'avv. Piana insiste a che tale

memoria sia allegata al presente verbale

si procede allegando la memoria al

verbale del G.D. approvando l'espresso

di osservare le formalità previste

La legge fallimentare, anche in tema
di costituzione dei processi e allegati,
di deduzioni e documenti e ritenuto
che ~~non~~ la istanza proposta dall'Avv.
Pisani non riguarda alcuna specificità
materiale di competenza del giudice delegato
il quale ha finora espresso i propri
provvedimenti - tutti secondo le formalità
e i contenuti previsti dalla legge
fallimentare, dicitore il suo ufficio
o provvedere in ordine a tale
eventuale istanza e circa quanto
rappresentato - tutti, a decorrere dal
10.5.2008, fu il Sig. Bruno Falzea,
atteso che - come viene confermato ora
dal archivio fallimentare e dall'Avv. Cle-
mentoni è ancora in corso presso la Corte
di Appello di Firenze il processo di
appello promosso dalla società
fallimentare avverso le successe
N. 692/2005 rese dal giudice di
primo Tribunale (A.D.A.), si attende il
risultato di tale processo -
C.S.C.

Il S.D.
Dott. [Signature]

[Signature]
Avv. Bruno Falzea
[Signature]



AL 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 di udienza del 23.10.2008

In favore di Falzea Bruno (C.F.: FLZBRN56B08H224A) residente in Grosseto, Via A.W. Mozart n. 23, rappresentato e difeso dall'Avv. Loredana Pinna

premesse

- che all'udienza del 25 Settembre 2008 l'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Daniela Gaetano rinviava l'audizione delle parti per consentire alle stesse l'esame delle memorie depositate;
- che pertanto appare utile integrare quanto già dedotto in atti e da ultimo nella memoria depositata alla scorsa udienza;

Tutto ciò premesso si espone quanto segue.

In primo luogo questa difesa intende sottolineare che la fattispecie in esame ha ad oggetto un bene immobile che rientra nell'ambito dell'edilizia agevolata e convenzionata, che si caratterizza per la sussistenza, alla base di un rapporto concessorio tra l'ente pubblico concedente ed il privato concessionario. Questo strumento tecnico è finalizzato alla realizzazione dei fini pubblicistici dell'ente, e come tale è anch'esso investito di una pubblica funzione: l'attività di cui trattasi mira infatti, a realizzare fini sociali ed a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali. Il rapporto che viene ad instaurarsi di tipo trilaterale è piuttosto complesso: ente pubblico (concedente) - privato (concessionario) - terzo promissario acquirente (assegnatario). In tal senso, se da un lato appare indubbio che l'ente concedente ha una posizione di supremazia, rispetto sia al concessionario - con conseguente potere autoritativo nei suoi confronti, tanto da poter giungere alla revoca sulla base della non permanenza dell'interesse pubblico o della insatisfattorietà delle condizioni per la permanenza della concessione in capo al concessionario (il quale ultimo, *ex adverso* è titolare di posizioni di diritto condizionato: Cfr. Cass. SS.UU. 22.11.1993, n. 1141) - sia al terzo (sempre sostanzialmente per la sopravvenuta mancanza dell'interesse pubblico), dall'altro, si può rilevare come il concessionario, proprio in virtù della pubblica funzione che gli viene conferita dall'ente, abbia una posizione di sovraordinazione rispetto al promissario acquirente, anche se nella reciproca connotazione di diritti ed obblighi, di cui alla convenzione.

Da tali argomentazioni si deduce che non vi sia nulla di paritetico nel rapporto *de quo*, ed ancora meno nel caso di specie, caratterizzato, a livello di pronunce giurisdizionali, da probabile sottovalutazione e da travisamento.

Alla luce di quanto sopra è chiaro che, la determinanzione del prezzo di vendita dell'immobile *de quo* non era lasciato all'autonomia delle parti, bensì stabilito in via autoritativa secondo parametri pubblicistici dal Comune e solo da questo contestabili. Nel caso di specie, contrariamente a quanto ritenuto dalla Curatela in sede di appello, non sono mai ricorsi i presupposti per l'applicazione dell'art 10 della convenzione (relativo alla revisione o rivalutazione successiva del prezzo). In tal senso la Biemme -originaria convenuta- come univocamente attestato nelle proprie dichiarazioni, tra le quali si pensi alle note avversarie depositate il 01.06.2000, ha espresamente 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. cit. pag. 4). Tale circostanza, rilevata, appare un'ovvia conseguenza del fatto che il Falzea ha provveduto a corrispondere tutte le somme in conto prezzo, con versamenti a stati di avanzamento dei lavori, e che pertanto l'art. 10 non può essere applicato, poiché lo stesso recita: *“la revisione non si applica sulle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della presente convenzione”*.

E' per questo motivo che, in via riconvenzionale nella comparsa di costituzione in sede di appello, la difesa del Falzea ha richiesto la parziale riforma della sentenza sul punto, affinché si accerti che il prezzo di vendita deve essere fissato nella misura indicata nel contratto preliminare, che indica la somma di € 63.007,74 (£. 122.000.000) Iva esclusa. Del tutto illegittima, quindi, appare la richiesta della Curatela in sede di appello poiché volta peraltro (vedi punto n. 3 delle conclusioni in atto di citazione in appello) a determinare in € 77.373,91 comprensivi di Iva ed ulteriori oneri per spese varie anch'esse al lordo di Iva (accatastamento, allaccio luce e gas), il prezzo di acquisto del bene.

Si osserva che, a sostegno della propria domanda in appello, la curatela eccepisce in via gradata che, in riforma dell'impugnata sentenza, la domanda attrice ex art 2932 c.c. sia respinta a causa dell'inadempimento del Falzea ai propri obblighi contrattuali, non avendo questo corrisposto integralmente il prezzo della promessa vendita. Tale assunto, si ribadisce, appare del tutto privo di fondamento, e peraltro – come precisato nella comparsa di costituzione in appello p. 7 a cui si rinvia - la domanda è inammissibile, posto che le conclusioni presentate dalla Curatela in primo grado sono state limitate alla chiesta declaratoria di scioglimento del contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 L.F. e che pertanto ogni diversa e ulteriore domanda deve considerarsi inammissibile e inaccoglibile, ribadendo il rifiuto del contraddittorio su qualsiasi domanda nuova.

Ai fini di una maggior chiarezza, si fa presente che il Falzea non può assolutamente essere considerato inadempiente, posto che ha già corrisposto la somma di € 61.974,82 (pari a £ 120.600.000) a monte di un prezzo del bene di € 63.007,74 (pari a £ 122.000.000) indicato nel contratto preliminare, quando ai sensi della convenzione e delle leggi che regolano l'edilizia agevolata convenzionata, avrebbe dovuto corrispondere alla Biemme durante il corso dei lavori solo la somma di £. 62.000.000, mentre i restanti £. 60.000.000 erano costituiti da una quota di mutuo agevolato, al

quale purtroppo il Falzea ha dovuto rinunciare per i gravi ritardi e inadempimenti nella stipula del rogito notarile da parte della Biemme.

Si fa inoltre presente che al Falzea non è stato possibile per motivi indipendenti dalla propria volontà corrispondere il prezzo residuo, per il quale lo stesso ha comunque proceduto ad offerta formale anche mediante offerta banco iudicis, offerte tutte rifiutate dalla controparte, la quale con l'appello, che qui si contesta, ha ancora una volta impedito al Falzea la corresponsione di quanto stabilito dal G.O.A.

Peraltro, appare utile evidenziare che la sentenza impugnata attribuisce al bene un prezzo complessivo di € 67.378,28 al netto di IVA, con ciò discostandosi da quello stabilito in convenzione e indicato nel contratto preliminare. Da ultimo la stessa sentenza prevede il pagamento da parte del Falzea dell'importo di € 8.407,08 (comprensivo di spese varie per allaccio luce e gas), e che stante il pagamento già avvenuto da parte del Falzea della somma di € 61.974,82 ne consegue che la domanda della Curatela in appello è volta ad ottenere un sovrapprezzo di soli € **6.992,01, con aggravio di spese di lite a carico della Curatela.**

L'annosa vicenda giudiziaria ha visto gravemente violata la legittima aspettativa del Falzea a vedersi riconosciuto a tutti gli effetti il pieno diritto di proprietà dell'immobile, per il quale lo stesso aveva già corrisposto il prezzo. Il comportamento della Curatela volto a contestare tale legittima aspettativa, con la richiesta di scioglimento del preliminare ai sensi dell'art.72 L.F. - contenuta nell'atto di costituzione in giudizio attivato a seguito del fallimento della Biemme - finalizzato ad acquisire all'attivo del fallimento il bene, ha sicuramente causato un notevole danno alla persona del Falzea, che ad oggi dopo ben quattordici anni dal contratto preliminare, non è riuscito ad ottenere la proprietà dell'immobile. E' stato già in atti di causa sottolineato il comportamento ostruzionistico della fallita, che peraltro non ha ottemperato alla ordinanza del G.I. del 05.05.1997 con la quale veniva ordinata l'esibizione dei libri contabili del 1991, e si è rifiutata di consegnare i documenti richiesti dai C.T.U. all'epoca nominati (si rinvia alla memoria depositata all'udienza del 24.01.2000).

Un altro aspetto appare utile rilevare, in considerazione del danno subito dal Falzea, che è quello relativo alla illegittima contestazione in corso di causa sulla esatta determinazione del prezzo, in base all'errato presupposto che questo potesse essere concordato e riveduto autonomamente dai contraenti. Tale pretesa ha dato seguito alle assurde richieste istruttorie volte ad individuare il giusto prezzo di vendita, investendo i tecnici incaricati di arrivare a determinare tale prezzo, quando lo si ribadisce lo stesso non era lasciato alla autonomia delle parti, ma fissato secondo parametri pubblicistici indicati nella convenzione del Comune di Grosseto. Risulta evidente dagli atti istruttori del primo grado di giudizio che le pretese in merito al prezzo avanzate dalla Curatela non sono in alcun modo suffragate da prove certe, tanto è vero che sia il C.T.U. nominato dalla Procura Arch. G. Tesei, sia i C.T.U. nominati dal Tribunale di Grosseto (Ing. Ceciari, Ing. Candini e Dr. Sarti), e perfino il G.O.A. con determinazioni proprie ha stabilito un prezzo addirittura inferiore a quello determinato dai C.T.U. del Tribunale.

Si noti infine che il Comune di Grosseto, peraltro, non ha provveduto, come già specificato nella precedente memoria, a dare seguito a quanto previsto dall'art. 12 della convenzione, e non a caso in corso di causa fu formulata istanza per la chiamata del Comune di Grosseto, istanza alla quale puntualmente, secondo il consueto comportamento ostracista e pretestuoso la Curatela si è opposta.

In conclusione la Curatela ha palesemente violato le prerogative del suddetto rapporto trilatero tra le parti, finalizzato a realizzare un interesse pubblico, poiché come è noto il regime di edilizia agevolata - convenzionata si prefigge la finalità di ridurre la tensione abitativa e di favorire l'accesso alla casa alle categorie sociali meno abbienti, con ciò arrecando un grave pregiudizio al Falzea, che insiste nel considerare illegittima, pretestuosa e temeraria l'attività giudiziale della Curatela.

Grosseto li 23 Ottobre 2008

Bruno Falzea



Avv. Loredana Pinna

