

TRIBUNALE DI GROSSETO

COPIA

Reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c.

per

Falzea Bruno, rappresentato e difeso dall'avv. Andrea De Cesaris,

contro

Biemme s.n.c., rappresentata e difesa dall'avv. Serano Guidoni.

avverso

il provvedimento reso dal G.I. dr. Carlo Deodato notificato all'esponente in data 2.2.1998, con il quale rigetta la richiesta di sequestro conservativo presentata dall'attore all'udienza del giorno 23.1.1998.

* * * * *

Il G.I. dr. Carlo Deodato rigetta la richiesta di sequestro conservativo ritenendo che, allo stato, sia necessario attendere l'esito delle richieste C.T.U., stante la particolare complessità tecnico-contabile del caso.

Il provvedimento deve essere riformato ed il sequestro concesso per i motivi che seguono.

* * * * *

SUL FUMUS BONI IURIS.

La vicenda è stata abbondantemente illustrata nei numerosi scritti contenuti all'interno degli atti di causa, ai quali il deducente integralmente si riporta (si richiamano in particolare le memorie del 16.1.1996 e del 30.4.1997).

Per sola comodità del Giudice del reclamo, si riassumono brevemente i termini del contendere.

In data 25.10.1991, il Falzea stipulava con la Biemme un contratto preliminare di compravendita immobiliare.

Il contratto riguardava la vendita di un alloggio costruito dalla Biemme con convenzione comunale per edilizia popolare; tali alloggi, poi dovevano essere finanziati con erogazioni agevolate concesse dall'Istituto di Credito (con la compartecipazione del contributo dello Stato sugli interessi di preammortamento, limitato a due anni, e di ammortamento, per un periodo di 15 anni).

Nel preliminare veniva stabilito il prezzo di lire 122.000.000 I.V.A. esclusa, da intendersi a corpo e non a misura, con le relative modalità di pagamento.

Per inciso si fa presente che detto prezzo derivava dalla determinazione di parametri pubblicitici riportati o superficialmente menzionati nella Convenzione del 6.9.1991 (mantenuti nascosti dall'Impresa al Falzea ed a tutti gli altri acquirenti, tranne ovviamente la signorina Monica Milani, figlia del l.r. della Biemme, ed il sig. Massimo Sanna, al quale ultimo era stata fornita copia della Convenzione); tali parametri il Prezzo Medio Base - P.M.B. -, determinato in lire 1.057.490 al mq., e la Superficie Complessiva - S.c. - però riportata nel Quadro Tecnico Economico - Q.T.E. - ed artificialmente determinata in mq. 116,81.

Le suddette modalità prevedevano un'opzione per le ultime rate, che il Falzea, pur avendo richiesto l'accollo di mutuo comunque avrebbe dovuto pagare in anticipo alla Biemme e comprendevano parte della quinta, la sesta, la settima, l'ottava, la nona e la decima, che il compratore, con soldi di tasca propria versava, oppure ricorrendo a dei cosiddetti finanziamenti speciali che lo stesso Istituto Mutuante, previa delega da parte del promissario acquirente, avrebbe dato in prestito alla Biemme però con interessi a tasso normale a carico del promissario acquirente.

E qui sta il primo inghippo: è accaduto, infatti, che l'impresa pretendeva dall'acquirente il pagamento delle suddette rate, quantunque l'acquirente avesse chiesto l'accollo del mutuo, pertanto da pagarsi dopo il frazionamento del mutuo e

ad avvenuto trasferimento, tramite stipula del contratto di vendita della proprietà dell'alloggio..

L'acquirente pagava la caparra e le prime sette rate per lire 103.880.000 (compreso I.V.A., Registro e bolli atto preliminare); somme che comprendevano da parte della quinta rata (luglio 1992) in poi, l'importo complessivo di lire 33.000.000 (oltre I.V.A.) in conto mutuo; si sottolinea che queste ultime rate non dovevano essere pagate in anticipo in quanto egli aveva chiesto l'accollo del mutuo, secondo la normativa.

Versava inoltre la somma di lire 17.000.000 (quindi per un totale di lire 120.880.000 - lire 103.880.000 + lire 17.000.000), successivamente riconosciuta dall'impresa, che le attribuiva il significato, sconosciuto nel nostro ordinamento, di "cauzione" (è evidente che, nelle prime intenzioni, l'Impresa voleva percepirla in nero, tant'è vero che tale somma non è stata richiesta con assegno nello stesso giorno della stipula del preliminare, ma in contanti - infatti, lo stesso giorno, cioè il 25.10.1991, l'acquirente aveva versato con assegno lire 20.680.000, per caparra e prima rata d'impianto lavori, I.V.A., Registro e Bolli atto preliminare), che tra l'altro non veniva riportata nelle analitiche modalità di pagamento elencate nell'atto preliminare di compravendita.

Ma poi veniva a sapere che l'impresa, contrariamente a quanto dalla stessa più volte asserito, aveva già ricevuto due erogazioni in conto mutuo, con somministrazioni avvenute ad agosto ed a dicembre 1992, per complessive lire 720.000.000 su un totale di lire 900.000.000, che doveva costituire l'intero importo finanziato, successivamente ridotto ad un totale di lire 780.000.000.

S'innestava così il seguente meccanismo: l'acquirente già doveva riconoscere al momento della stipula del contratto di compravendita gli interessi sulle somme erogate ottenute dall'impresa, fin dalla loro somministrazione, come stabilito all'art.

6 del contratto preliminare; nello stesso tempo, la ditta aveva percepito, oltre alle somme esulanti il mutuo per lire 67.000.000 (oltre lire 17.000.000) anche le somme in qualità di anticipazioni in conto mutuo dall'acquirente, per lire 33.000.000, ottenendo così, gratis, un doppio finanziamento, dalla banca e dai privati.

Allora, a questo punto, l'attore sospendeva giustamente il pagamento delle ultime tre rate (lire 22.000.000 in tutto) e chiedeva, nel frattempo essendo, tra l'altro, stata dichiarata l'ultimazione dei lavori il 15.12.1993, la restituzione di quanto anticipato (lire 38.000.000 anzichè lire 33.000.000), perchè illegittimamente preteso dall'Impresa, per accollarsi il mutuo; infatti, era evidente che, allo stato attuale, l'impresa aveva ottenuto una ingiusta duplicazione dello stesso finanziamento, una da parte dell'Istituto Mutuante, ed una da parte dei privati, ai quali al bisogno si sarebbe sostituito lo stesso Istituto Mutuante (non è chiaro a che titolo); oltre a ciò, chiaramente, chiedeva la stipula del contratto definitivo di compravendita, invitando l'impresa al frazionamento del mutuo gravante sull'intero complesso per permettere l'accollo della quota di pertinenza dell'appartamento dell'acquirente (tutto ciò con lettera del 28.1.1994, prodotta agli atti, lettera che faceva seguito a molteplici tentativi da parte dell'attore di risolvere in via amichevole la questione con un colloquio sempre negato da parte del Milani, legale rappresentante dell'impresa).

L'impresa, per il tramite del proprio avvocato, rispondeva in data 7.2.1994 minacciando che l'attore sarebbe stato citato in giudizio per rispondere di divulgazione di notizie false in danno della società medesima.

Seguiva lettera dell'avv. Abenavoli dell' 1.3.1994, nella quale si ribadivano le richieste; a questo punto, il procuratore della controparte riconosceva l'avvenuta erogazione di lire 720.000.000, fino ad allora sempre negata, e prometteva la

restituzione di quanto richiesto al momento dell'erogazione del residuo di lire 180.000.000 (in realtà ridotto a lire 60.000.000).

Seguivano altri tentativi da parte dei legali dell'attore di risolvere la questione, ma tutto invano (anzi, proprio lo stesso Milani, legale rappresentante della Biemme, chiese un incontro fra le parti, che fu disdetto dal medesimo il giorno prima).

Di qui l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, con il quale l'attore chiedeva sentenza ex art. 2932 c.c., la restituzione del prezzo versato in eccedenza ed i danni.

L'impresa si costituiva asserendo quanto segue:

1) tutte le operazioni dipendenti dal mutuo sono di competenza del Ministero erogante e quindi su di esse l'impresa non poteva interferire.

Tale giustificazione veniva smentita documentalmente dallo stesso Ministero competente (e non erogante) con la nota 16.2.1995, prodotta agli atti, nella quale lo stesso si dichiara "estraneo" alle fasi di erogazione e frazionamento del mutuo, di esclusiva competenza dell'impresa e della banca.

La procedura, del resto, dovrebbe essere palese: la Banca (la B.N.L.) avrebbe dovuto erogare il mutuo; l'impresa avrebbe dovuto restituire le somme anticipate in conto mutuo dai promissari acquirenti (anzi, non avrebbe dovuto neppure chiederle, anche per la regolare erogazione da parte della BNL), procedere al frazionamento del mutuo, con accollo da parte degli acquirenti e la relativa stipula del contratto definitivo e conseguente accollo da parte degli acquirenti.

Perchè tale procedura, così semplice ed elementare, non è stata osservata ?

Viene il dubbio che le somme due volte ricevute dall'impresa (dalla banca e dai privati, che in un caso si è sostituita ad uno di questi) siano in realtà servite per altri scopi e l'impresa abbia preso tempo per tali operazioni, forse perchè in crisi di

liquidità, dovendo restituire a quasi tutti gli acquirenti una somma, a questi indebitamente richiesta, di circa lire 780.000.000, dagli stessi anticipata.

2) Sempre in sede di comparsa di costituzione, emergeva che la ditta imputava al Falzea il fatto che egli si era ben guardato dal pagare le ultime rate.

A parte la falsità evidente già allora di tale argomentazione, in quanto il Falzea non è che non avesse voluto pagare le ultime rate (ottava, nona e decima, per complessive lire 22.000.000), per puro divertimento, ma perchè, lo si ripete, voleva esercitare un suo sacrosanto diritto, cioè accollarsi il mutuo come da preliminare - e vedersi restituite le somme che aveva dovuto anticipare in conto mutuo in quanto l'Impresa le aveva già ricevute dalla banca -; ma è poi emerso in corso di causa - ed è stato confermato dalla ditta con una discutibile, quanto a forma, ricevuta "postuma" - che il Falzea aveva versato altri 17.000.000, giustificate a titolo di cauzione, invece in realtà pretese "in nero", per delle pseudo-migliorie imposte a tutti gli acquirenti; pertanto, egli doveva ancora pagare solo cinque milioni; era, quindi, nel sacrosanto diritto di vedersi perfezionare il contratto definitivo di compravendita e non era per nulla inadempiente (avendo a questo punto con il riconoscimento dei 17.000.000 versato alla ditta lire 117.000.000 su lire 122.000.000, come dal preliminare).

C'è da sottolineare a tale proposito che il versamento della somma in nero era stato in un primo momento smentito nella comparsa di costituzione (22.7.1994), poi in corso di causa ammesso (in sede di udienza per sequestro conservativo); qui sta la serietà dell'impresa nostra controparte !.

Del tutto ridicola appare poi la difesa in merito contenuta nella comparsa di costituzione nella quale si dice che la somma di pertinenza del Falzea (guarda caso) sta proprio negli ultimi 180.000.000 (in realtà di lire 60.000.000) di finanziamento

che la ditta doveva ancora prendere (quasi che fosse scritto materialmente sui soldi).

Va notato che il mutuo concesso all'impresa con contratto di mutuo fondiario stipulato nell'aprile 1992 gravava indistintamente e solidalmente su tutto l'immobile; pertanto, l'erogazione dei 720.000.000 non si vede perchè non doveva riguardare il Falzea, almeno pro-quota.

3) Già in sede di comparsa di risposta non si rinviene alcuna difesa sull'obbligo fondamentale dell'Impresa, cioè quello di stipulare il contratto definitivo e trasferire la proprietà dell'alloggio (che l'Impresa aveva potuto realizzare con una semplice e transitoria assegnazione del lotto ~~assegnato~~ con concessione del diritto di superficie richiesta al Comune per edificare i complessivi 16 alloggi).

Si tentava in precedenza (v. corrispondenza intercorsa) di dire che mancavano i certificati di abitabilità; ma lo stesso contratto preliminare, al punto 10, prevedeva l'obbligo dell'impresa di concludere comunque i contratti, con responsabilità eventuale a carico dell'acquirente (come tra l'altro avvenuto nei vari contratti di compravendita ad oggi stipulati dall'impresa).

Allora si diceva che gli oneri di urbanizzazione non erano ancora completati; ma anche tale circostanza non impediva che il Comune già dal 1993 rilasciasse il certificato di ultimazione lavori (però con otto mesi di ritardo rispetto a quanto dettato dalla normativa riguardante l'Edilizia Agevolata Convenzionata).

Anche da tali circostanze emergeva palese la volontà dell'impresa di "prendere tempo", per cercare di restituire il più tardi possibile ed il meno possibile di quanto ingenuamente anticipato dall'acquirente (insieme ad altre persone) in conto mutuo.

* * * * *

In corso di causa, in occasione di una prima procedura di sequestro conservativo, la Biemme depositava l'estratto conto delle somme a suo dire ancora dovute.

Finalmente, per così dire, si giocava a "carte scoperte", perchè la ditta comunicava di aver stipulato con l'Istituto di Credito Fondiario l'atto di erogazione e quietanza (v. punto 1 della memoria); tant'è vero che la stessa ditta "invitava" i promittenti alla stipula; ciò avveniva il giorno 28.2.1995; ebbene, prima di questa data (ottobre 1994) e dopo della stessa data (marzo 1995) solo 2 contratti su sedici venivano stipulati (Sanna ed Innocenti) e sono quelli riguardanti coloro che non si sono accollati il mutuo, ma hanno pagato tutto in contanti (come, praticamente, ha fatto il Falzea).

Gli altri, perchè non venivano stipulati ?

Sembra evidente che forse mancavano i soldi da restituire a chi li aveva anticipati; da qui nasce allora la spiegazione psicologica degli assurdi conteggi presentati dalla ditta in giudizio, in sede di prima procedura cautelare, i quali avevano lo scopo evidente di restituire all'attore una somma minore di quella dallo stesso anticipata e quindi allo stesso dovuta.

Il ragionamento di quanto accaduto dovrebbe essere di una chiarezza disarmante: se io ho anticipato dei soldi in conto mutuo, quando l'impresa riceve il mutuo, me li deve restituire (con gli interessi) ed io mi accollo la mia quota di mutuo.

Tale semplicissimo ragionamento (che per la ditta è d'importanza fondamentale, visto che ad esso questa subordina la stipula del contratto definitivo) è fatto oggetto di un tentativo della controparte di travisamento, con lo scopo, lo si ripete, di restituire meno soldi possibile.

Parliamo di cifre.

Il contratto prevede un prezzo di lire 122.000.000 (tra l'altro eccessivo, per quanto si dirà in seguito); l'attore ha versato lire 117.000.000 oltre I.V.A, compresi i 17.000.000 che all'epoca la ditta sperava di incassare "in nero", ma che ora ha riconosciuto come versati (pur chiamandoli "cauzione", non si sa bene per che

cosa; è appena il caso di ribadire che tale "cauzione" non è stata mai menzionata nell'atto preliminare e che doveva semmai essere fatturata al momento della percezione - 25.10.1991 - e non oggi nel tentativo di farla assorbire da un prezzo fatto lievitare artificialmente).

Allora delle due l'una: o l'attore versa il residuo di lire 5.000.000 (cosa che con lettera del 24.10.1995 - lettera alla quale l'impresa rispondeva il 31.10.1995, dicendo che la stipulazione era subordinata al ritiro della causa ed al riconoscimento incondizionato della posizione dell'impresa stessa -, si era già offerto di fare e che poi ha versato "banco iudicis"); oppure si accolla il mutuo (ma per questo occorre la cooperazione del debitore, cioè l'azione dell'impresa con il consenso della banca), ma deve vedersi allora restituire la somma anticipata, cioè lire 55.000.000 (£.38.000.000 + £.17.000.000), oltre interessi.

Sottolineamo che all'epoca il mutuo venne maliziosamente indicato in lire 55.000.000; solamente per coloro che hanno acquistato il primo piano, però con lettera del 28.2.1995, la Biemme comunicava che era stato aumentato a lire 60.000.000, come quelli del secondo piano; si tratta evidentemente di altro inghippo inspiegabile !!.

A questo punto, l'impresa iniziava a proporre tutta una serie di argomentazioni, false, errate e del tutto in contraddizione con la chiarezza del preliminare; ciò soprattutto in sede di estratto conto presentato.

a) Veniamo quindi al "famigerato" estratto conto presentato dalla Biemme (depositato dall'Impresa in sede di memoria nella prima procedura per sequestro conservativo).

Questo parte da due vizi di base.

In primo luogo, ricalcola il prezzo medio base a metro quadro e lo moltiplica per i metri quadri (130,19, peraltro errati); poi dice che nella convenzione è stato errato

il prezzo medio, (1.057.490, invece di 1.067.490); il tutto per portare il prezzo a 139.000.000 (lire 17.000.000 come "adeguamento", guarda caso pari alla somma che la ditta voleva acquisire "in nero" e che, quindi, vuole far rientrare dalla "finestra", essendo uscita dalla "porta").

Trattasi di argomentazioni giuridicamente errate e non opponibili all'acquirente.

Sotto tale profilo, poi, è da segnalare il macroscopico errore contenuto - maliziosamente - nel conteggio dei metri quadri riguardanti l'appartamento del Falzea.

In tale conteggio, infatti, si prevede una metratura dei balconi per mq. 18.27; ciò è assolutamente falso, perchè i balconi dell'appartamento sono pari a mq. 14.40, pertanto con una incidenza pari a mq. 3.87.

Inoltre, sempre nello stesso conteggio, viene proposta, in modo ridicolo, una voce chiamata "spazi di manovra", che incide per mq. 15.09: orbene, si noti che il marciapiede e la strada antistanti l'autorimessa, dove si dovrebbero svolgere le "manovre" e che la Biemme vorrebbe farsi pagare la bella somma di oltre un milione al mq., in realtà appartengono al Comune, trattandosi di marciapiede e strada pubblica !!!.

Tali errori pacchiani farebbero ridere, se in realtà essi non nascondessero un preteso (ed illegittimo) aumento del prezzo di circa lire 13.000.000 !!! (mq. 3.87 - balconi - + 15.09 - spazio di manovra - = mq. 18.96 (x 60 % di superficie convenzionale = mq. 11.38); pertanto **MQ. 11.38 X 1.135.540 al mq. = 12.922.445.**

Questo è solamente uno degli errori contenuti nel calcolo del prezzo, che, lo ricordiamo, è imposto da inderogabili normative di legge, trattandosi di edilizia convenzionata; per gli altri specifici errori commessi dall'Impresa si richiamano le osservazioni rese nella meoria del 30.4.1997.

L'errore materiale contenuto nel preliminare in relazione alla cifra del P.M.B., del quale la Biemme c'informa (da lire 1.057.490 al mq. a lire 1.067.490), non è stato riconoscibile dalla controparte contrattuale; pertanto, per la normativa civilistica in tema di errore, questo non può essere opposto alla stessa ed appare, in questa sede irrilevante.

Tuttavia, per le abbondanti considerazioni tecniche espresse in corso di causa e nelle perizie allegate agli atti, tale prezzo è palesemente errato e non dovrebbe essere neppure preso in considerazione.

Pertanto, fin dall'inizio l'attore ha sempre chiesto (e successivamente ottenuto) la nomina del C.T.U. (sempre con forza contrastata dalla controparte, inspiegabilmente, in quanto se fosse stata nella convinzione di agire nel giusto, non doveva avere nulla a che temere dalla Consulenza), diretta a stabilire in modo inequivocabile la metratura effettiva dell'appartamento ed il suo rapporto in relazione alla superficie convenzionale (S.c. = S.u. + 60% S.n.r.), lo si ripete, in forza della normativa di legge in materia.

Veniamo alla parte più interessante: l'aggiornamento del P.M.B. in Convenzione.

A parte il fatto che, per quanto sopra, l'aggiornamento dovrebbe essere sulla somma di lire 122.000.000, e non su quella di lire 139.000.000; già per questo dovrebbe gravare, invece che per lire 8.835.950, per lire 7.775.300 ($8.835.950:139.000.000 = X : 122.000.000$).

Tuttavia, tale aggiornamento, nel caso di specie, non è dovuto dall'attore.

Infatti, se è pur vero che nella convenzione ditta-Comune esso è previsto, è anche vero che tale prezzo è già riferito al 6.9.1991, come emerge dalla risposta del 9.10.1995, alla precedente lettera inviata dal sottoscritto procuratore al Comune di Grosseto in data 18.9.1995, e come direttamente esplicitato nella stessa convenzione al punto 9.

Non è quindi chiaro il motivo (ed è perciò errata la procedura di calcolo) per il quale la Biemme riferisca tale prezzo addirittura al dicembre 1990, applicando poi su di esso l'aggiornamento dicembre 1990/ settembre 1991 (v. ultima pagina dell'estratto conto presentato dalla Biemme).

Tuttavia, vi è nella Convenzione una clausola che, per così dire, "taglia la testa al toro" in favore dell'attore.

L'art. 10 della Convenzione dice che "Il prezzo medio di cessione di cui al precedente articolo può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione alla fine del mese di ultimazione lavori fissato nella concessione edilizia, applicando al prezzo iniziale di convenzione il seguente coefficiente moltiplicativo"; questo già direbbe che il prezzo dovrebbe in caso essere aggiornato solamente dall'**ottobre 1991** al mese di **settembre 1994** (data della scadenza della concessione edilizia); pertanto, già questo escluderebbe l'aggiornamento per le epoche precedenti o successive.

Peraltro, nel caso di specie, l'attore non dovrebbe alcunchè neppure a tale titolo.

Infatti, sempre l'art. 10 ultimo comma continua dicendo che "la revisione non si applica sulle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della presente convenzione"; avendo il Falzea versato somme oltre il dovuto, su di esse, per tale norma, non si applica e non si deve applicare nessun aggiornamento.

Da ultimo, preme ricordare un'altra circostanza: la ditta, con lettera allegata al preliminare del 25.10.1991, prodotta agli atti, affermava testualmente: "Questa impresa dichiara altresì che il prezzo stabilito resterà inalterato e non subirà quindi variazione alcuna per effetto dell'aumento dei costi di costruzione intervenuti nel periodo compreso tra la sottoscrizione dell'atto in oggetto indicato e la consegna dell'immobile".

Ciò smentisce anche, ove ve n'era bisogno, data la discutibile valenza di essa, quanto contenuto nella "famosa" ricevuta "postuma" dei 17.000.000, ove si tenta d'introdurre in modo maldestro una specie di conguaglio per l'aggiornamento di un prezzo che, invece, non doveva essere per nulla aggiornato, come ci dice la stessa ditta.

Il prezzo, aggiornato quindi al settembre 1991, pertanto, è quello riportato nel preliminare stipulato solo un mese dopo, cioè il 25.10.1991, cioè lire 122.000.000 (sempre che anche tale prezzo sia esatto).

Per quanto riguarda i costi aggiuntivi, il sig. Falzea non si è mai opposto al loro pagamento, nella misura dovuta (cioè solamente per l'accatastamento, e l'allacciamento Enel, per complessive lire 1.200.030, IVA esclusa).

Anzi, chiede che vengano pure contabilizzate ed incluse nella fattura le spese di migliorie richieste dal Falzea (parquet ed altro) e dallo stesso già pagate con assegno per un importo di lire 5.500.000 circa.

Si oppone, invece, in modo deciso al pagamento di I.S.I. ed I.C.I., come si oppone al pagamento dei vari interessi, stante il fatto che, al momento, egli, per quanto sopra detto, ha pagato l'intera somma, la rimanenza della quale con assegno a saldo depositato banco iudicis e non accettato dall'Impresa; l'I.S.I. e l'I.C.I., per quanto se ne sa, invece, dovrebbero spettare al proprietario ed il Falzea, al momento, non è tale (v. l'interpretazione in tal senso riferita dalla sentenza della Comm. I° grado di Genova, n. 357 del 12.6.1995, che si è prodotta per intero, doc. 5 all. memorie 16.1.1996).

* * * * *

Ribadito quanto sopra, resta da vedere la legittimità del comportamento, sia processuale che stragiudiziale, adottato dalla controparte.

Questa, in sostanza, cerca di avvalersi della clausola "inadimplenti non est adimplendum", subordinando la stipula del contratto, con gli adempimenti accessori, all'integrale pagamento del prezzo da essa unilateralmente ed illegittimamente determinato in lire 165.141.426; prezzo che determinerebbe, in caso di accollo da parte dell'attore del mutuo, la restituzione di sole lire 15.738.574 da parte dell'Impresa.

Per quanto abbiamo visto, invece, il Falzea non è assolutamente inadempiente alle proprie obbligazioni (anzi, avrebbe già anticipato una cospicua somma non dovuta, pari a lire 17.000.000 + 38.000.000 = lire 55.000.000, da considerarsi in conto mutuo).

Egli, inoltre, prima di agire ex art. 2932 c.c., ha richiesto per ben due volte, con lettere del 28.1.1994 e del 1.3.1994, la stipulazione del rogito; ciò per rendere del tutto pretestuosa e priva di fondamento l'allusione della controparte alla mancata ottemperanza della clausola di cui all'art. 10 del preliminare, che imporrebbe al promittente di chiedere la stipula del definitivo con lettera racc. a.r. almeno 10 gg. prima.

Tuttavia, per cercare ancora una volta un'intesa che a questo punto appare impossibile, l'attore ribadiva a più riprese la propria intenzione di addivenire alla stipula del contratto definitivo, nonostante la causa in corso, la quale ben potrebbe rimanere in piedi, a questo punto, solamente per la determinazione del prezzo (si v. lettera del 4.11.1995, doc. 6 all. memorie del 16.1.1996).

Ma la Biemme ha ancora una volta ribadito la propria posizione, subordinando illegittimamente - a questo punto - la stipula del contratto all'accettazione del Falzea del prezzo da essa erratamente ricostruito (v. lett. 8.11.1995).

Pertanto, l'eccezione inadimplenti non est adimplendum proposta dalla ditta appare del tutto infondata, sia perchè il Falzea non è per nulla inadempiente alle proprie

obbligazioni, sia perchè tale inadempimento, sia dal punto di vista soggettivo che oggettivo, non si presenta comunque così grave da legittimare la controparte al rifiuto della propria prestazione.

Esiste, poi, una controversia fra le parti circa il risarcimento relativo alla fornitura e posa in opera del parquet dell'alloggio, il quale, parlato, ha procurato all'attore un danno quantificabile in lire 10.000.000; il legale della controparte aveva riferito in sede d'udienza che per tale motivo esisteva apposita causa fra la ditta fornitrice del materiale (la ditta Pellegrini) e la ditta Biemme, così smentendo le risposte che la stessa Biemme aveva dato in sede formale, di richiesta risarcimento, nelle quali aveva negato la circostanza.

In realtà nessuna causa esiste per tale motivo.

Pertanto, la ditta, in sede di conteggi definitivi, dovrà anche tenere conto della somma richiesta per il parquet, che dovrà essere interamente rifatto.

Inoltre, la ditta Biemme dovrà rendere conto anche della lettera diffamatoria inviata al Comune di Grosseto in data 21.6.1995, che si è prodotta agli atti (doc. 8 all. memorie del 16.1.1996), ove, invece di preoccuparsi di dare le dovute spiegazioni circa alcune macroscopiche inadempienze della convenzione (v. la questione della mancata fideiussione), ha invece attaccato in modo intollerabile la persona del Falzea, che nulla di altro ha fatto che informarsi, quale persona interessata e cittadino, sulle motivazioni per le quali la procedura in oggetto era stata completata senza le norme previste dalla legge.

* * * * *

Premesse queste succinte considerazioni - che potranno essere approfondite da un punto di vista squisitamente tecnico nei vari scritti difensivi presentati in corso di causa e nei documenti allegati, in particolare nella memoria del 30.4.1997 - è successivamente accaduto in corso di causa che, nell'ambito della procedura

intrapresa dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, curata dal dr. Pedone, il Perito incaricato da questa Autorità Inquirente, arch. G. Tesei, ha svolto una Relazione Tecnica nella quale determina il prezzo imposto dell'alloggio in circa lire 117.000.000 (v. doc. 19 all. alle memorie d'udienza del 23.1.1998), conferendo quindi notevole fondatezza alle argomentazioni svolte dall'attore; sia inteso che, addirittura, tale perizia erra in eccesso, per tutta una serie di argomentazioni svolte dai Consulenti di Parte, ing. Sarino Luppino ed ing. Attilio Règolo, nella loro Relazione che si trova depositata agli atti (si tenga presente, in modo succinto, che il Consulente della Procura ha ritenuto sussistente un aggiornamento del P.M.B. di lire 7.050.156 che è inesistente, in danno del Falzea; ciò porterebbe a diminuire ulteriormente il prezzo, come si può facilmente riscontrare confrontando i nn. 5 estratti conto di altri acquirenti con quello del Falzea che si allegano alla presente istanza; il comparente non possiede gli altri 10, che però possono essere richiesti dal Giudice).

Tuttavia, la particolare provenienza di tale Relazione dovrebbe essere sufficiente a fondare il *fumus boni iuris* proprio nel profilo analizzato dal G.I. dr. Carlo Deodato nel provvedimento di rigetto in questa sede impugnato.

Infatti, già sul punto oggetto di C.T.U. e C.T.U. contabile vi è stata una pronuncia dotata di particolare dignità quanto alla provenienza (quella del perito della Procura); su di essa si può certamente fondare il provvedimento di sequestro che viene in questa sede avanzato.

A ciò si aggiunga che è facilmente riscontrabile dall'estratto conto presentato dall'Impresa che l'eventuale adeguamento del P.M.B. non potrebbe neppure essere quantificato in lire 17.000.000; infatti, la Biemme asserisce per un errore di sommatoria un adeguamento da L. 1.057.490 al mq. a L. 1.067.490 al mq. pari ad una differenza di L. 10.000 al mq., che, moltiplicata per la superficie convenzionale

(termine che esiste solo per la Biemme e per l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto ed è sconosciuto alla normativa ufficiale in materia), che secondo la stessa controparte sarebbe di mq. 130.19 (in realtà, peraltro, così non è, in quanto la superficie, per quanto esposto in corso di causa, era stata indicata pari a: lire 122.000.000 diviso lire 1.057.490 al mq. = mq. 115.36), determinerebbe casomai un importo di: lire 10.000 x 130.19 = lire 1.301.900, e non quello di lire 17.000.000 preteso dall'Impresa.

Sarebbe bastato effettuare questo semplice calcolo e confrontarlo con l'estratto-conto presentato dalla Biemme per non ritenere necessario attendere l'esito della C.T.U. e ritenere fondata la posizione del Falzea.

Altro elemento di prova può essere tratto dal fatto che l'Impresa, non ottemperando all'ordine di esibizione del G.I., non ha ritenuto di depositare i libri contabili dell'anno 1991, ciò dimostra che l'importo di lire 17.000.000, ora spacciato per "cauzione" doveva essere nelle intenzioni dell'Impresa introitato in nero; in questo stanno gli artifici contabili che l'Impresa sta tentando per far rientrare dalla finestra ciò che è uscito dalla porta.

Il Tribunale, nell'analizzare le risultanze tecniche già prodotte agli atti, ha certamente materiale sufficiente per riconoscere l'esistenza del fumus boni iuris e per accogliere la richiesta cautelare, riformando il provvedimento in questa sede impugnato.

* * * * *

SUL PERICULUM IN MORA.

Premesso quanto sopra, in questa sede il deducente chiede che il Tribunale, riformando il provvedimento reso dal G.I., voglia autorizzare il **sequestro conservativo** in favore dell'attore sui beni immobili della Biemme, a garanzia e

limitatamente al proprio credito che potrebbe derivare dall'accoglimento delle domande spiegate, per complessive lire 300.000.000.

Tale somma risarcitoria ha un fondamento.

Infatti, se la domanda oggetto del presente giudizio venisse accolta, ne dovrebbe conseguire anche l'accoglimento delle domande restitutorie (lire 55.000.000, oltre interessi) e risarcitorie presentate al punto d) delle conclusioni di cui all'atto di citazione.

Da un punto di vista risarcitorio, l'eventuale esecuzione immobiliare promossa dalla Banca sul bene del Falzea provocherebbe la vendita giudiziale dello stesso, interamente pagato dall'attore, con valore attuale di circa lire 200.000.000 (con stima in difetto).

Se alle somme di cui sopra (lire 55.000.000 + lire 200.000.000) aggiungiamo interessi e spese, vediamo che la richiesta di lire 300.000.000 di cautela non è certo eccessiva.

Quanto al periculum in mora (che il G.I. stesso, peraltro, ha ritenuto implicitamente esistente, non avendo pronunciato sul punto), si deduce quanto segue.

E' nel frattempo accaduto che la Biemme, con lettera del 29.12.1997, che si è prodotta in allegato alla richiesta di sequestro (doc. 23), ha comunicato la propria volontà di non continuare il pagamento delle rate del mutuo che grava sull'alloggio del Falzea (del quale la stessa Biemme è al momento formale intestataria).

E' evidente che, qualora ciò avvenisse, l'Istituto procederebbe ad esecuzione forzata sull'alloggio già praticamente pagato dal Falzea, con intuibile gravissimo danno per lo stesso, che verrebbe privato della propria casa di abitazione, già interamente pagata.

Va sottolineato che, al momento, l'attore è praticamente "scoperto" da tale rischio, in quanto la domanda presentata e regolarmente trascritta, ex art. 2932, mentre è idonea garanzia per preservarlo dal rischio di ulteriori gravami successivamente iscritti o trascritti sul bene, non ha alcuna efficacia nei confronti del mutuo ipotecario acceso dall'Impresa con la B.N.L., per la costruzione dell'intero fabbricato P.E.E.P., che è ovviamente stato iscritto anteriormente alla domanda per cui è causa.

Si rende quindi necessario che il Giudice predisponga idonea garanzia in favore dell'acquirente anche per i rischi che potrebbero derivare dalla suddetta esecuzione immobiliare, che legittimerebbero il Falzea, in caso di accoglimento della domanda, ad imponenti e legittime azioni di tipo restitutorio e risarcitorio (si rammenta anche alla controparte, che contesta il contraddittorio sul punto, che la richiesta di risarcimento danni è già stata effettuata nelle conclusioni dell'atto di citazione, al punto d).

A dire il vero, una garanzia in tal senso era già stata prevista in sede di stipula della Convenzione fra Comune ed Impresa, e consisteva nella predisposizione, da parte dell'Impresa stessa e sotto il controllo del Comune, di apposita fideiussione bancaria od assicurativa in favore dei promittenti l'acquisto per le eventuali inadempienze che avrebbero potuto verificarsi in corso d'opera, fideiussione che doveva estinguersi solo alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Ma, come più volte già sottolineato nelle varie memoria di causa, incredibilmente, tale fideiussione (che pure era prevista a pena di risoluzione della convenzione) non è mai stata rilasciata.

A fronte di tale palese inadempienza dell'Impresa, resa possibile dal colpevole atteggiamento noncurante dell'Amministrazione Comunale, in questa sede l'attore non chiede altro che una garanzia che in qualche modo lo tuteli dai

rischi ai quali sta andando incontro per effetto del comportamento della controparte; garanzia che, se non fossero state eluse le ordinarie procedure, Egli già avrebbe (fideiussione).

Nè vale come argomento obbiettare l'apparente - allo stato - solidità della Biemme; è bene infatti precisare che, qualora fosse accolta la tesi dell'esponente, il prezzo di vendita dell'alloggio sarebbe notevolmente ridotto (si tenga presente che già l'arch. G. Tesei, consulente della Procura nell'indagine penale, ha stabilito - peraltro errando in eccesso, come risulta dalle controdeduzioni depositate dai Consulenti del Falzea - un prezzo di lire 119.000.000 circa, contro lire 165.000.000 circa pretese dall'Impresa); è sufficiente moltiplicare la differenza per 16 (cioè gli alloggi venduti ed ai cui proprietari la Biemme dovrebbe restituire una somma simile), per rendersi conto del gravissimo peso economico che la controparte dovrebbe sostenere in caso di soccombenza.

Oltre a ciò, val la pena di ricordare che, ai sensi dell'art. 12 lett. b) comma 1 della Convenzione fra Comune ed Impresa del 6.9.1991, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore rispetto a quello convenzionato, l'Impresa deve pagare, a titolo di penale, **una somma pari a trenta volte la differenza fra i due prezzi.**

Ciò significa che, nel caso di specie, secondo un calcolo prudenziale, la Biemme dovrebbe pagare circa 800.000.000 agli acquirenti (oltre interessi ed eventuali danni); e circa lire 24.000.000.000 a titolo di penale all'Amministrazione Comunale, in forza delle norme sopra citate.

Trattasi di somme ingentissime, che provocherebbero senza dubbio la crisi totale dell'Impresa e che trovano peraltro il loro fondamento in norme oggettive, che non possono essere messe in discussione.

Del resto, la questione del mutuo era già stata affrontata dalle parti con pregressa corrispondenza, dalla quale emergeva la totale infondatezza delle posizioni della

Biemme e la volontà dell'Impresa di pregiudicare immotivatamente la posizione del Falzea, prospettandogli, quale "male ingiusto" per le sue legittime opposizioni, la possibilità che la banca agisse sul bene oggetto di causa per la soddisfazione del proprio credito.

Infatti, già con lettera del 12.12.1995 (doc. 24 all. alla richiesta di sequestro conservativo), la Biemme chiedeva le intenzioni del Falzea riguardo alla questione del mutuo pur avendo già iniziato il pagamento della prima rata risalente al giugno 1995 senza aver informato lo stesso; con lettera del 14.12.1995, il Falzea rispondeva offrendo la somma di lire 7.815.820, a saldo dell'intera somma dovuta per la cessione dell'alloggio (doc. 25) - trattasi di somma finanche eccessiva, considerando che già l'arch. G. Tesei, sia pure in eccesso, ha stimato il prezzo imposto in lire 117.000.000, oltre lire 2.000.000 circa di costi aggiuntivi; rispondeva la Biemme con lettera del 14.12.1995 (doc. 26), dichiarando di non accettare la somma a saldo di quanto dovuto; seguiva il regolare deposito banco iudicis dell'assegno, in data 16.1.1996 (doc. 27); con successiva del 18.4.1996 (doc. 29), indirizzata anche alla B.N.L., il Falzea diffidava l'Impresa affinché questa provvedesse al più presto ad estinguere la quota di mutuo gravante sul bene promesso in vendita; la B.N.L. rispondeva con lettera del 30.4.1996 (doc. 30), nella quale comunicava che riconosceva quale proprio unico interlocutore solo l'Impresa e non il Falzea; con successiva del 4.6.1996 (doc. 31), l'attore ricordava alla Banca che l'ipoteca sul proprio bene al momento non avrebbe dovuto più esistere, in quanto, ai sensi dell'art. 6 del contratto di mutuo fondiario (doc. 32), la Biemme avrebbe già dovuto estinguere il mutuo entro un termine massimo di due anni dalla data di ultimazione dei lavori (avvenuta il 15.12.1993), cioè entro il 15.12.1995 e così liberare l'appartamento da ogni vincolo pregiudiziale; in questa lettera, quindi, s'invitava la banca a dare seguito a tale norma e pertanto ad invitare

l'Azienda ad estinguere il mutuo e di conseguenza far cancellare l'ipoteca, avvertendo, in caso d'inottemperanza, le azioni opportune; la Banca rispondeva in data 14.6.1996 (doc. 33), ricordando che era in Sua facoltà, anzichè chiedere l'estinzione del mutuo in essere, consentirne il mantenimento al tasso globale.

Queste considerazioni inducono a ritenere che la Biemme sia obbligata ad estinguere il mutuo al biennio; pertanto, la lettera con la quale, con fare minaccioso, si avverte l'attore che l'Impresa non ha più intenzione di pagare le rate del mutuo non trova fondamento in alcuna norma di legge o di contratto.

Si è prodotto, per comodità del giudice, anche copia della Convenzione fra la Biemme ed il Comune (doc. 34), con evidenziate le gravi sanzioni alle quali la Biemme andrà incontro per la differenza fra il prezzo imposto e quello praticato (fino a trenta volte la differenza, art. 12 lett. b) comma 1).

Le considerazioni di cui sopra sono senza dubbio sufficienti per fondare la richiesta di sequestro conservativo anche sotto l'aspetto del periculum in mora; è appena il caso di rilevare che risulterebbe assai pericoloso per l'acquirente attendere anche i tempi necessari per la C.T.U., come sembra sostenere il G.I., in quanto incombe la procedura di esecuzione immobiliare che l'Istituto si appresta a compiere, all'esito della quale il Falzea verrebbe privato forzatamente dell'alloggio nel quale risiede con i genitori; alloggio che, per quanto esposto in precedenza, è già stato interamente pagato.

* * * * *

Premesse le considerazioni di cui sopra, il deducente chiede che il Tribunale, Giudice del reclamo, per le motivazioni sopra espresse, in riforma del provvedimento di rigetto emesso dal G.I. Carlo Deodato, qui impugnato, voglia concedere sequestro conservativo, ex art. 669 quater, 669 sexies e 671 c.p.c., su tutti i beni immobili appartenenti alla Biemme Costruzioni s.n.c. nonchè su quelli

dei singoli soci, Bardi Renzo e Milani Francesco, fino alla concorrenza di lire
300.000.000.

Si produce:

- 1) copia del provvedimento impugnato;
- 2) fascicolo di parte;
- 3) nn. 5 estratti conto di altri acquirenti;
- 4) estratto conto presentato al Falzea.

Con osservanza.

Grosseto, 12.2.1998.

Avv. Andrea De Cesaris

