

Avvocato
Andrea De Cesaris

TRIBUNALE DI GROSSETO

Memoria d'udienza con richiesta di sequestro conservativo in corso di

causa

per

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

contro

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

* * * * *

Il comparente chiede che al C.T.U. venga posto il seguente quesito:

"Accerti il C.T.U.:

- 1) Il calcolo della Superficie complessiva (S.c.= S.u. + 60% S.n.r.) ai fini della determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, sulla base delle vigenti leggi in materia di Edilizia Agevolata Convenzionata (L. 457/78, L. 67/88 e L.R. 48/88), applicando i criteri contenuti nel B.U.R.T. n. 64 del 22.11.1989 nonchè quelli stabiliti all'art. 9 della Convenzione stipulata in data 6.9.1991 tra la Biemme Costruzioni ed il Comune di Grosseto;
- 2) Il Prezzo Medio Base dell'alloggio per cui è causa alla data della stipula della Convenzione del 6.9.1991, in forza delle leggi e dei criteri di cui al punto 1), con riferimento agli artt. 2 (corrispettivo della cessione delle aree), 3 (altre obbligazioni), 8 (modalità per la vendita degli alloggi), 9 (criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario), 10 (revisione del prezzo di cessione delle unità immobiliari, verificando pure che il P.M.B. stabilito tiene conto di un aggiornamento corretto) e 12 (sanzioni), anche in relazione all'atto preliminare di compravendita stipulato il 25.10.1991, con particolare riferimento agli artt. 6 (prezzo di compravendita, al quale si dovrà risalire

tramite accertamento della correttezza del criterio adottato, relative modalità di pagamento di cui alle pagg. 7, 8, 9 e 10, ed interessi di preammortamento a pag. 11), 10 (facoltà della parte promissaria di invitare la parte promittente alla stipula anche in mancanza del permesso di abitabilità), all'all. A (capitolato speciale), all'allegata dichiarazione della Biemme del 25.10.1991 (con la quale si dichiarava la non variazione del prezzo di vendita rispetto al prezzo imposto), ed all'allegato stralcio di capitolato;

3) La conformità del fabbricato realizzato rispetto al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale, specificatamente in riferimento:

- al resede (verde condominiale, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale);
- agli spazi di manovra;
- alla Superficie parcheggi (anche in riferimento alla L. 122/1989);
- al locale autoclave, non previsto in progetto, realizzato al piano terra nel vano sottoscala;
- ai volumi tecnici, previsti in progetto, posti al terzo piano (quarto f.t.): nn. 8 stenditoi coperti ed esterni e nn. 7 serbatoi idrici;
- ai seguenti vetri antisfondamento: 4 bagni di servizio posti sui due lati minori del fabbricato, vani sottoscala posti in corrispondenza delle rampe e delle camere da letto poste al secondo piano (terzo f.t.), sul prospetto sud-ovest (lato autorimesse);

4) L'esatta attribuzione della categoria catastale A/2, confrontando il fabbricato con altri nella stessa zona ed in particolare quelli ricadenti nel fg. 92 partt. 486 - 487 - 628 - 726 e nel fg. 93 partt. 157 - 163 - 204 ai quali è stata attribuita la categoria A/3;

5) La rispondenza del fabbricato alle norme che regolano gli interventi sull'Edilizia Agevolata Convenzionata nonché l'incidenza di tali differenze sul P.M.B. e sulla S.c.;

6) I tempi di realizzazione e di consegna del fabbricato, accertando in particolare se vi siano stati dei ritardi e se tali ritardi siano dipesi o meno dal comportamento dell'Impresa;

7) La verifica delle tabelle millesimali;

8) L'esattezza del Rapporto/Informativa del Comune di Grosseto in data 27.4.1995 e della deliberazione n. 2000 adottata dalla giunta comunale con i quali, in seguito ad un asserito errore di calcolo, sono stati computati mc. 612,59 in eccedenza, relativi ai depositi occasionali (volumi tecnici) che, secondo quanto comunicato dallo stesso istruttore tecnico G.P. Fornasiero al dr. F. Tarsi, comporta un riconoscimento alla ditta Biemme di una somma, da recuperarsi, di lire 22.985.602, derivante dal costo dell'area e dal costo dell'urbanizzazione; nonché l'incidenza di tale somma restituita sul P.M.B. e sulla S.c..

9) Per quanto richiamato all'art. 9 comma IV° della Convenzione, se la Biemme abbia sottoposto a verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari ed in caso positivo il controllo della rispondenza a quanto realizzato.

Determini, quindi, il C.T.U., sulla base di tali accertamenti, il prezzo imposto dalla normativa in vigore, come sopra specificata, dell'alloggio acquistato dal Falzea alla data di stipula del preliminare".

* * * * *

Chiede inoltre che al C.T.U. contabile venga posto il seguente quesito:

"Accerti il C.T.U. contabile, esaminati gli atti di causa, in particolare l'estratto conto reso dalla Biemme al Falzea in corso di causa, compiuti i necessari accertamenti presso gli uffici competenti:

- 1) La reale quota di mutuo che originariamente doveva essere assegnata a tutti i promissari acquirenti che avevano mostrato l'interesse di accollarsi la quota di mutuo agevolato;
- 2) L'avvenuto versamento della somma di lire 17.000.000, anche attraverso l'esame dei libri contabili della Biemme dell'anno 1991, esibiti dalla stessa Biemme agli atti di causa, ed il significato del termine "cauzione" adoperato dalla Biemme per giustificare tale somma, in particolare se esso corrisponda o meno a partita contabile effettivamente intercorsa fra le parti e se sia legittima la sua fatturazione postuma;
- 3) L'ammontare del mutuo che la B.N.L. di Grosseto avrebbe dovuto erogare all'Impresa, nonché le date di erogazione di tale mutuo ed in che data è quindi avvenuta l'erogazione definitiva di tale mutuo;
- 4) L'effettiva duplicazione dello stesso finanziamento in conto mutuo, da parte della banca e da parte dei privati, nonché chi dei promissari acquirenti abbia effettivamente attinto dai cosiddetti "finanziamenti speciali" e la legittimità degli stessi;
- 5) La titolarità e le modalità di calcolo degli "interessi di preammortamento", in riferimento all'art. 6, pag. 11 del preliminare di compravendita;
- 6) I prezzi di compravendita degli altri alloggi, confrontati con l'estratto conto preparato per il Falzea e la debenza delle somme corrispondenti ai costi aggiuntivi richieste al Falzea nell'estratto-conto, ai numeri 5.1.3. - 5.1.4 - 5.2 - 5.2.1. - 5.2.2;

7) L'effettiva sussistenza e quindi la legittimità di quanto richiesto dall'impresa ai nn. 5.1.1 - 5.2.3 e 5.2.5 dell'estratto conto, anche in riferimento al fatto che, non avendo il Falzea richiesto l'accollo del mutuo, non deve pagare la voce 5.2.1; nonchè l'effettiva sussistenza e la legittimità delle voci del suddetto estratto conto denominate "adeguamento del P.M.B.", richiesto dall'impresa per lire 17.000.000; ed "aggiornamento del P.M.B." per lire 8.835.950.

Eseguiti gli accertamenti di cui sopra, considerato il prezzo convenzionato dell'alloggio come verificato dal C.T.U., esaminato l'estratto conto presentato dall'Impresa e confrontato questo con quanto pagato dagli altri acquirenti, voglia determinare la somma ancora dovuta dal Falzea - se ancora dovuta - per definire l'acquisto del bene, in riferimento a quanto dallo stesso già versato così come risulta agli atti di causa e come pacifico fra le parti".

* * * * *

Si depositano i seguenti documenti:

Documenti allegati alla memoria d'udienza del 23.1.1998:

- 1) Relazione ing. A. Ludovico del 25.10.1990;
- 2) Relazione alla variante dell'ing. A. Ludovico del 30.5.1991;
- 3) Relazione alla variante dell'ing. A. Ludovico del 30.4.1992;
- 4) Calcolo del P.M.B. (presuntivamente redatto dal Comune);
- 5) Calcolo del P.M.B. elaborato dal Comune (dott. Calchetti);
- 6) Calcolo per il recupero della somma di lire 22.985.602 (presumibilmente redatto dalla Biemme);
- 7) Calcolo della superficie virtuale dell'edificio redatto dall'ing. Ludovico;
- 8) Rapporto informativa del Comune del 27.4.1995;

- 9) Dichiarazione di conformità al progetto approvato dall'ing. A. Ludovico del 30.3.1996;
- 10) Atto di opposizione alla richiesta di archiviazione del 31.10.1996;
- 11) Memoria integrativa all'atto di opposizione del 14.12.1996;
- 12) Istanza inviata dall'avv. A. De Cesaris al Comune di Grosseto, Ufficio Urbanistica ed al Comando dei VV.UU. di Grosseto in data 16.6.1997 (con allegata istanza del 21.11.1996);
- 13) Risposta del Corpo Polizia Municipale del 3.7.1997;
- 14) Risposta del Dipartimento II° Settore A "Urbanistica A/2" del 3.7.1997;
- 15) Atto di citazione del 3.7.1997;
- 16) Comunicazione inviata dal Falzea al Comitato Edilizia Residenziale (C.E.R.) in data 15.7.1997;
- 17) Richiesta del C.E.R. del 16.7.1997;
- 18) Risposta del C.E.R. del 18.7.1997;
- 19) Consulenza Tecnica resa alla Procura della Repubblica di Grosseto dal perito arch. Giancarlo Tesei;
- 20) Osservazioni rese alla suddetta Consulenza della Biemme, per il tramite del suo difensore, in data 5.9.1997;
- 21) Controdeduzioni dell'arch. Giancarlo Tesei del 22.9.1997;
- 22) Controdeduzioni dell'ing. Sarino Luppino, dell'ing. Attilio Regolo, Consulenti di Parte del Falzea, e del difensore del Falzea stesso alla Consulenza dell'arch. G. Tesei in data 22.11.1997.

**Documenti allegati alla richiesta di sequestro conservativo di cui alla
memoria d'udienza del 23.1.1998 (di seguito articolata).**

- 23) lettera Biemme tramite l'avv. Guidoni del 29.12.1997
- 24) lettera Biemme tramite l'avv. Guidoni del 12.12.1995;

- 25) risposta Falzea del 14.12.1995;
- 26) lettera Biemme del 14.12.1995;
- 27) deposito banco iudicis con assegno del 14.12.1995 del 16.1.1996;
- 28) lettera Falzea del 16.1.1996;
- 29) lettera Falzea del 18.4.1996;
- 30) lettera B.N.L. del 30.4.1996;
- 31) lettera Falzea, indirizzata alla B.N.L., del 4.6.1996;
- 32) estratto del contratto di mutuo fondiario intercorso fra la B.N.L. e la Biemme in data 9.4.1992;
- 33) risposta della B.N.L. del 14.6.1996;
- 34) estratto della convenzione fra Comune di Grosseto e Biemme, con riportate le gravi sanzioni in caso di differenze fra il prezzo praticato e quello imposto dall'impresa (fino a trenta volte la differenza, art. 12 lett. b, comma 1).
- 35) decreto ingiuntivo dell'INPS contro la Biemme, per contributi non versati, per lire 196.706.570;
- 36) decreto ingiuntivo dell'INPS contro la Biemme per contributi non versati per lire 23.956.808.

* * * * *

Premesso quanto sopra, in questa sede il deducente chiede che il G.I., voglia autorizzare il **sequestro conservativo** in favore dell'attore su tutti i 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.

Quanto al *fumus boni iuris*, al deducente non resta che riportarsi a tutte le argomentazioni rese in corso di causa.

Quanto al periculum in mora, si deduce quanto segue.

E' nel frattempo accaduto che la Biemme, con lettera del 29.12.1997, che pure si produce (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 fomale 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.

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 la S.V. Ill.ma 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.

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 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 sia 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 - ha fissato un prezzo di lire 119.000.000 circa, contro alle 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), la Biemme chiedeva le intenzioni del Falzea riguardo alla questione del mutuo; 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; 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 lettera del 16.1.1996 (doc. 28), indirizzata anche alla B.N.L., il Falzea, comunicando l'impossibilità di accollarsi il mutuo a causa del

comportamento inadempiente della Biemme, preannunciava azione di risarcimento danni in caso di esecuzione da parte dell'Istituto Mutuante; con successiva del 18.4.1996 (doc. 29), anche questa indirizzata 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 quindi ad invitare l'Azienda ad estinguere l'ipoteca, avvertendo, in caso d'inottemperanza, le azioni del caso; la Banca rispondeva in data 14.6.1996 (doc. 33), ricordando che era in Sua facoltà, anziché 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 produce, 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)

Premesse le considerazioni di cui sopra, il deducente chiede che il G.I., per le motivazioni sopra espresse, 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. nonché su quelli dei singoli soci, Bardi Renzo e Milani Francesco, fino alla concorrenza di lire 300.000.000.

Con osservanza.

Grosseto, 23.1.1998.

Avv.  Cesaris