

URGENTE Olli
26-9-2000

COPIA

x Leonello Falzea

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE
DELLA TOSCANA

Ricorso con istanza di sospensione

Nell'interesse del Sig. **BRUNO FALZEA**, nato a Reggio Calabria il 08/02/1956, residente a Grosseto, in via Mozart, n. 23, rappresentato e difeso dall'Avv. Eugenio Dalli Cardillo, presso il cui studio elegge domicilio in Firenze, Via Di Camporeggi n. 3, come da mandato a margine del presente atto,

contro

- **COMUNE DI GROSSETO**, in persona del suo Sindaco *pro tempore*,

e nei confronti della controinteressata

- **BIEMME Costruzioni S.n.c.**, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Grosseto, Via Scansanese n. 297 (C.F. e P.I. 00211420534)

per l'annullamento previa sospensione

- del provvedimento del Comune di Grosseto - Settore Edilizia Privata/Pubblica, datato 21/01/00, archiviato in data 24/01/00 con n. di archivio generale 6319 (doc. 1), con oggetto "P.E.E.P. Fosso dei Molini lotto n. 9 - Convenzione 06/09/1991, art.9", con cui il Comune di Grosseto ha dichiarato che il prezzo di prima cessione aggiornato alla data della stipula della Convenzione rep. 691 del 06.09.1991 risulta congruo in £. 1.135.540, e che è illegittimo 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.

Delego l'Avv. Eugenio Dalli Cardillo a rappresentarmi e difendermi nel presente giudizio, in ogni fase e grado conferendo allo stesso ogni più ampia facoltà inerente al mandato alle liti ivi compresa quella di farsi sostituire, di provvedere alla chiamata in causa di terzi, di estendere a questi domande, di liquidare, di transigere, di dare quietanza, di rinunciare agli atti del giudizio, di accettare la rinuncia agli atti del giudizio, con elezione di domicilio nello studio dello stesso in Firenze, Via Di Camporeggi, n. 3.

x
Bruno Falzea

La stessa firma è autentica.

Avv. Eugenio Dalli Cardillo

- del provvedimento del Comune di Grosseto - Servizio Patrimonio Gestione aree P.E.E.P. archiviato in data 08/02/00, con n. di archivio generale 12510 (doc. 2), con cui il Comune di Grosseto ha attestato che il prezzo massimo di cessione dell'alloggio scala "D" - piano primo - interno "1 D" posto in via Mozart civico 23, di £. 154.169.566, risulta congruo, e che è illegittimo 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.

- di tutti gli atti precedenti, concomitanti e susseguenti, ancorché non conosciuti.

..*.*.*

FATTO

- 1) Il Sig. Falzea in data 25/10/1991 ha stipulato con l'impresa Biemme Costruzioni S.n.c. un atto preliminare di compravendita immobiliare (doc. 3) per l'acquisto di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata, posto in Grosseto, in zona P.E.E.P., lotto n.9, 1° piano, scala D, interno 1 del n. civico 23 di via Mozart.
- 2) Tale alloggio è stato realizzato dalla Biemme in virtù di Convenzione per l'edilizia popolare, ai sensi della L. 865/1971, stipulata col Comune di Grosseto in data 06.09.1991, n. repertorio 691 (doc. 4).
- 3) Nel preliminare di compravendita si stabiliva all'art. 6 il prezzo complessivo dell'alloggio in £. 122.000.000 + I.V.A. e le modalità di pagamento che, per semplicità, possono essere così riassunte: 10 milioni a titolo di caparra ed il resto suddiviso in n. 10 acconti da pagare in corso d'opera.

Tale prezzo di prima cessione derivava da parametri pubblicitici indicati nella stessa convenzione del 1991, art. 9, e da calcolare nel seguente modo: moltiplicando il Prezzo Medio Base di £. 1.057.490 al mq. poi corretto in £ 1.067.490 per la Superficie Complessiva determinabile secondo i criteri di cui all'art. 9 della convenzione.

4) La stipula del contratto preliminare veniva accompagnata da lettera della Biemme Costruzioni (doc. 5) sottoscritta dall'Amministratore, Rag. F. Milani, nella quale si dichiarava che il prezzo stabilito in tale preliminare *"resterà inalterato e non subirà 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"*.

5) Il Sig. Falzea pagava la caparra ed i primi 7 acconti alla Biemme per un totale di £. 103.880.000; versava inoltre, all'impresa, la somma di £. 17.000.000 in contanti (in quanto la Biemme non aveva voluto accettare assegno dal ricorrente).

6) A seguito di controversie nate sull'esecuzione del contratto preliminare il Sig. Falzea fu costretto ad adire le vie legali con procedimento civile contro la Biemme Costruzioni pendente presso il Tribunale di Grosseto (R.G. n. 1448/94, doc. 6) per ottenere l'adempimento in forma specifica del contratto preliminare di compravendita, la restituzione di quanto pagato in eccesso ed il risarcimento del danno.

Nella propria memoria difensiva la Biemme eccepì che il prezzo per l'acquisto dell'appartamento era maggiore per due motivi: 1) che la Superficie Complessiva era maggiore; 2) che il PMB non era aggiornato. In particolare fin dall'inizio l'impresa ha sostenuto che la Superficie Complessiva fosse di 130,19 mq e che,

in attuazione all'art. 10 della Convenzione del 1991, il PMB dovesse essere aggiornato da £. 1.057.490 a £. 1.135.540.

7) A seguito delle eccezioni sollevate dalla Biemme il ricorrente a mezzo del suo difensore, Avv. De Cesaris, chiedeva (doc.7) in data 19.09.1995 all'Amministrazione quale fosse il PMB aggiornato alla stipula della convenzione del 1991 e quale fosse la Superficie Complessiva da tenere in considerazione ai fini della cessione.

8) Il 09.10.95 l'allora dirigente responsabile Dott. Tarsi con propria nota, Prot. n. 79506 (doc.8), a seguito di tale istanza rispondeva che il PMB aggiornato alla stipula della convenzione del 06.09.91 doveva ammontare a £. 1.067.490 .

9) Il giorno successivo, in data 10.10.95, fu formalizzata la valutazione del Tarsi nel certificato (doc.9) emanato dal Sindaco, col quale, vista la Convenzione del 1991 tra Biemme e Comune, certificava che il PMB a mq era di £. 1.067.490, mentre la Superficie Complessiva era di mq. 116,81.

10) A seguito del perdurante comportamento ostruzionista dell'impresa ed anche per il fatto che il Sig. Falzea riteneva, allora come ora, che la certificazione del Comune del 10.10.95 fosse comunque erronea in quanto ipervalutativa sia del PMB che della Superficie Complessiva, in data 26.07.1995 presentava alla Procura della Repubblica di Grosseto suo esposto col quale è stato aperto procedimento penale pendente presso il Tribunale di Grosseto (R.G.n. 1229/95).

11) Con l'apertura delle indagini preliminari il PM, Dott. Pedone, nominava l'Architetto Tesei come perito d'ufficio al fine di verificare l'esistenza di irregolarità, nel caso in questione, censurabili anche sotto il profilo penale.

12) Ebbene dall' accertamento del perito tecnico d'ufficio è emerso che l'ammontare della Superficie Complessiva è pari a 105,47 mq., attestando così

che *"la superficie risulta inferiore rispetto a quanto certificato dal Comune"* (doc. 10).

13) A seguito di tale perizia il 07.05.1998 l'Avv. De Cesaris chiedeva (doc. 11) all'Amministrazione comunale di pronunciarsi su quale fosse il valore della superficie complessiva.

In data 5 giugno 1998 il Comune formalmente si pronunciava (doc. 12) per il diniego dell'istanza rinviando per la motivazione al parere redatto dall'incaricato consulente Avv. Gulina il 22.5.1998 (doc.13).

Il consulente del Comune di Grosseto nel suddetto parere rilevava che, fermo restando il dovere dell'Amministrazione di determinare il PMB a mq. in quanto edilizia agevolata convenzionata, il Comune doveva esimersi dal dare valutazioni di congruità sia in ordine al giusto prezzo di cessione aggiornato ex art. 10 della Convenzione, sia in ordine alla determinazione della Superficie Complessiva, in quanto la controversia in atto era di natura strettamente privatistica, a cui pertanto doveva ritenersi estraneo il Comune di Grosseto.

14) Con ricorso notificato il 29.07.98 l'Avv. De Cesaris impugnava il suddetto diniego del Comune (provvedimento n. 55526 del 05.06.1998, avverso il quale è ancora pendente giudizio di annullamento presso il TAR Toscana, R.G. n. 2824/98 (doc. 14).

15) Nel frattempo il procedimento civile instaurato a suo tempo dal ricorrente è stato devoluto alle Sez. stralcio del GOA di Grosseto ed è attualmente in fase istruttoria.

16) In data 01.06.2000 l'Avv. Guidoni della Biemme Costruzioni ha depositato irrispettamente e fuori udienza, violando i principi del contraddittorio tra le parti, propria memoria con alcuni documenti tra cui i due provvedimenti rilasciati

dall'Amministrazione comunale ed oggi impugnati, cioè gli atti emanati il 21.01.00 n. 6319 ed il giorno 08.02.00 n. 12510 (doc. 1 e 2).

In data 12 Giugno 2000, in occasione di una convocazione dei CTU il difensore del Geometra Falzea, l'Avv. De Cesaris, a seguito della conoscenza dell'episodio ha immediatamente rilevato l'irritualità del deposito sia della memoria che degli atti impugnati, in quanto violativi del principio del contraddittorio (doc. 15).

17) Ai fini della impugnabilità, sotto il profilo amministrativo, di detti atti si rappresenta, però, che solo il 12 giugno 2000 durante la suddetta convocazione dei CTU, il Sig. Falzea è riuscito ad ottenere, informalmente, da uno dei consulenti della Biemme Costruzioni, copia dei suddetti provvedimenti e a prenderne visione.

18) Con sorpresa, dall'esame di detti documenti, si è scoperto che tali atti attestavano la congruità del PMB aggiornato alla stipula della convenzione e al valore massimo del prezzo di cessione in modo difforme da quanto accertato dallo stesso comune in data 9 e 10 ottobre 1995 (doc. 8 e 9).

Ma ancora maggiore era stata la sorpresa dell'odierno ricorrente nel prendere atto, dagli stessi provvedimenti, che il Comune, per esprimere le sue valutazioni di congruità del Prezzo Medio Base e del prezzo complessivo di prima cessione dell'alloggio, si è basato interamente ed esclusivamente sulle sole perizie di parte fatte dai consulenti tecnici della Biemme Costruzioni, depositate nel giudizio civile (docc. 16, 17, 18), senza curarsi di procedere alla necessaria e doverosa istruttoria volta a verificare la rispondenza di tali dati alla realtà.

Tutto ciò premesso il Sig. Falzea ricorre avverso:

A) il provvedimento del Comune di Grosseto - Settore Edilizia Privata/Pubblica, datato 21/01/00, archiviato in data 24/01/00 con n. di archivio generale 6319, con oggetto "P.E.E.P. Fosso dei Molini lotto n. 9;

B) il provvedimento del Comune di Grosseto - Servizio Patrimonio Gestione aree P.E.E.P. archiviato in data 08/02/00, con n. di archivio generale 12510, perché illegittimi.

SULL' INTERESSE A RICORRERE DEL SIG. FALZEA.

In primis sotto il profilo dell'interesse a ricorrere del Sig. Falzea occorre rappresentare che:

- in base all'art. 35 della legge n. 865 del 1971 in materia di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata è attribuito ai comuni il potere di determinare, per quanto concerne il prezzo di cessione degli alloggi, il P.M.B. a mq. sulla base di criteri determinati per legge ed esplicitati nella convenzione stipulata con il concessionario del diritto di superficie;

- il prezzo di cessione dell'alloggio ai sensi dell'art. 9 della convenzione è determinato dal prodotto risultante dalla moltiplicazione del Prezzo M.B. a mq per i mq di Superficie Complessiva.

Nel caso in specie il Comune di Grosseto con la nota del dirigente Tarsi del 09.10.1995 (doc. 8) e con il certificato emanato dal sindaco di Grosseto in data 10.10.1995 (doc. 9) ha determinato che il P.M.B. a mq, aggiornato alla data di stipulazione della convenzione ovvero il 06.9.1991, è pari a **L. 1.067.490** (in rettifica della somma di L. 1.057.490 determinata dalla convenzione del 1991) e che la superficie complessiva dell'appartamento è certificata in **mq 116,81**.

E' quindi evidente la lesione attuale che subisce il ricorrente dai provvedimenti impugnati poichè il Comune di Grosseto in contraddizione con quanto certificato il 10.10.1995 illegittimamente ed erroneamente ridetermina per eccesso sia il P.M.B. a mq che lo eleva a L. 1.135.540 anzichè 1.067.490 sia il valore di superficie complessiva che lo ridetermina in mq 130,19 invece che mq 116,81.

Ne consegue che sulla base di tali erronei dati il Comune di Grosseto rilascia alla Biemme Costruzioni una valutazione di congruità in ordine al prezzo di cessione dell'alloggio, determinato dalla Biemme Costruzioni in L. 154.169.566 (doc. 18 perizia arch. Betti);

Pertanto, il danno attuale arrecato dal Comune di Grosseto al Sig. Falzea è evidente se si osserva che l'importo di L.154.169.566, considerato congruo dal Comune di Grosseto, è sicuramente superiore sia al prezzo di L. 122.000.000 convenuto nel contratto preliminare sia al prezzo di cessione di L. 124.693.500 che risulta se si tiene in considerazione il P.M.B. e la Superficie Complessiva certificati dal comune di Grosseto il 10 ottobre 1995.

Non per ultimo si rappresenta che i provvedimenti impugnati sono stati dal difensore della Biemme Costruzioni depositati nel giudizio civile pendenti avanti al G.O.A. del Tribunale di Grosseto a sostegno delle tesi espresse dall'impresa, con conseguente danno arrecato al ricorrente anche sotto il profilo processuale data la paternità "pubblicistica" degli atti impugnati che rinviano pedissequamente alle perizie giurate depositate nel processo civile dai consulenti della Biemme Costruzioni (docc., 16, 17, 18).

MOTIVI DI DIRITTO

I. ECCESSO DI POTERE PER CONTRADDIZIONE CON PRECEDENTI ATTI E MANIFESTAZIONE DI VOLONTA' DELLA

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, PER IRRAGIONEVOLEZZA ED INCONGRUENZA PER MANCANZA DEI PRESUPPOSTI DI FATTO E PER TRAVISAMENTO DEI FATTI. - VIOLAZIONE DI LEGGE IN PARTICOLARE ART. 35 N. 865/1971 E VIOLAZIONE ART. 9 E 10 DELLA CONVENZIONE SOTTO IL PROFILO DEI CRITERI DI PREDETERMINAZIONE DEL PMB A MQ ED IL VALORE DI SUPERFICIE COMPLESSIVA.

I provvedimenti oggi impugnati (docc. 1 e 2), con cui l'Amministrazione esprime la sua valutazione circa la congruità del prezzo di prima cessione dell'alloggio del Sig. Falzea, sono illegittimi perché in contrasto con la precedente medesima valutazione fatta sempre dal Comune di Grosseto nel 1995: precisamente con la nota del Dott. Tarsi del 09.10.95 e con il certificato del Sindaco datato 10.10.95 (docc.8 e 9).

E' sufficiente, infatti, il semplice raffronto "materiale" tra i provvedimenti del 2000 e quelli del 1995 per rendersi immediatamente conto ed individuare facilmente la contraddittorietà tra i suddetti provvedimenti, espressi della stessa Amministrazione e riguardanti lo stesso oggetto.

In particolare la contraddittorietà riguarda sia la determinazione del Prezzo Medio Base sia il calcolo della Superficie Complessiva dell'alloggio.

A) Riguardo al Prezzo Medio Base.

Nella nota del Dirigente del Comune di Grosseto Dott. Tarsi del 09.10.95 (deoc. 8) si dichiara espressamente che il PMB degli alloggi stabilito all'art. 9 della convenzione stipulata in data 06/09/91 è di £. 1.057.490, poi rettificato dalla P.A. in £. 1.067.490, al mq di superficie complessiva, e che tale prezzo si intende

aggiornato alla data di stipulazione della convenzione del giorno 06/09/1991 (doc. 8)

Che il PMB di £. 1.067.490 fosse aggiornato alla data di stipula della convenzione è ribadito, poi, dal certificato del Sindaco del giorno successivo (doc.9).

Dopo 5 anni, però, in data 21.01.2000 l'Amministrazione, su richiesta della Biemme, ha prodotto un nuovo provvedimento nel quale dichiara essere congruo il Prezzo Medio Base di £. 1.135.540 al mq, in quanto quello di £. 1.067.490 sarebbe stato calcolato al dicembre 1990, senza tener conto cioè dell'aggiornamento alla stipula della convenzione al 06.09.1991.

Ma questo non è vero. In realtà anche nel 1995 i calcoli erano stati fatti includendo la rivalutazione e gli aggiornamenti del prezzo alla data della stipula della convenzione come espressamente dichiarato dal Dirigente del Comune di Grosseto dott. Tarzi in data 9.10.1995 (doc8) e come è certificato dal Sindaco del Comune di Grosseto in data 10.10.1995 (doc. 9).

Perciò, così facendo l'Amministrazione è caduta inevitabilmente in contraddizione perché nel gennaio del 2000 ha totalmente disatteso quanto da lei stessa affermato in precedenza senza dare minimamente ragione del perché si sia discostata da quanto detto nel 1995.

B) Riguardo a Superficie Complessiva e prezzo dell'alloggio.

Lo stesso contraddittorio incongruente ed irragionevole modo di procedere è stato seguito dalla P.A. nel calcolo della Superficie Complessiva e del prezzo di cessione dell'alloggio.

Difatti, nel provvedimento dell'08.02.2000 (doc. 2) è stato indicato il prezzo congruo di cessione dell'alloggio in £ 154.169.566.

Tale prezzo, che deriva dal calcolo del PMB al mq per la Superficie Complessiva, è errato perché parte da presupposti che sono sbagliati difatti:

- è errato il PMB di £. 1.135.540 al mq, come spiegato al punto A);
- secondariamente, è errato anche il calcolo della Superficie Complessiva che è stata determinata, come più volte detto in narrativa, in mq 130,19, mentre in realtà, come è ben spiegato nel certificato del Sindaco del 10.10.95, essa ammonta a 116,81 mq (doc. 9).

E' ovvio, se questi sono stati i presupposti, che sia "sballato" il valore finale del prezzo dell'alloggio.

Al riguardo è da rilevare che il calcolo dei 130,19 mq preso in considerazioni dai consulenti della Biemme Costruzioni è riferibile non al concetto di Superficie Complessiva, bensì al concetto di "superficie convenzionale" indicato nel certificato emanato dal Comune di Grosseto in data 10.10.1995.

L'errore in cui è caduto il comune è pertanto evidente:

- a) perchè l'art. 9 della convenzione, per il calcolo del prezzo di cessione, prende in considerazione solo la superficie complessiva e non la superficie convenzionale (doc.4) e pertanto secondo il certificato emanato dal Comune di Grosseto il 10.10.1995 la superficie complessiva deve considerarsi accertata in 116,81mq (doc. 9) e non in mq. 130,19 come invece indicato nell'atto impugnato;
- b) poichè la superficie convenzionale è un concetto che non esiste! Nella convenzione del 06.09.1991, all'art. 9 è stabilito pattiziamente che l'unico parametro, su cui far riferimento e dal quale non si può prescindere per calcolare il prezzo dell'alloggio, era quello della superficie complessiva;
- c) perchè è presumibile l'errore di valutazione del Comune di Grosseto se si tiene in considerazione il fatto che vi è una sporzione enorme tra il valore di

superficie complessiva accertato dall'Architetto Tesei CTU del Procuratore della Repubblica dott. Pedone - 105,47 mq (doc.10) - ed il valore di superficie complessiva/convenzionale accertato dal Comune di Grosseto con l'atto impugnato - 130,19 mq - (doc. 2);

d) perchè secondo i principi di ragionevolezza è difficile ed incongruo pensare che se è vero e incontestato che l'appartamento del Falzea ha una superficie utile di 76,41 mq ,non può quindi essere congruo e legittimo, secondo legge, che egli ai fini del prezzo di cessione debba pagare per una superficie pari a quasi il doppio di quella reale (130,19 mq).

Per tali ragioni devono considerarsi censurabili, secondo il I motivo di diritto, i provvedimenti impugnati.

II. SEMPRE SOTTO IL PROFILO DELL' ECCESSO DI POTERE NELLA FIGURA SINTOMATICA DELLA DISPARITA' DI TRATTAMENTO IRAGIONEVOLEZZA, INCONGRUENZA ED INGIUSTIZIA MANIFESTA - VIOLAZIONE ART 97 DELLA COSTITUZIONE: BUON ANDAMENO ED IMPARZIALITA' AZIONE AMMINISTRATIVA.

Sotto altro aspetto i due provvedimenti impugnati sono censurabili per disparità di trattamento rispetto ad identiche situazioni.

Infatti, nello stabile di alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata realizzati dalla Biemme esiste un altro appartamento, acquistato dalla Sig.ra Bruna Ventura che è praticamente identico a quello del Falzea.

L'appartamento della Ventura, che, si ripete, è identico a quello del Falzea, misura anch'esso 76,41 mq e ha le stesse pertinenze, per un totale di Superficie Complessiva di 115,30 mq.

Ebbene per tale appartamento, come era stato fatto inizialmente anche per il Falzea, fu pattuita appunto la somma di £.122.000.000.

Come si può spiegare, quindi, che a due identici appartamenti siano attribuite ad oggi due diverse Superfici Complessive (l'una 115,30 mq e l'altra 130,19 mq) per un diverso prezzo di prima cessione (l'uno di 122.000.000 e l'altro di 154.169.566) ?

E' evidente che il comportamento che ha tenuto l'Amministrazione nel rilascio delle due valutazioni di gennaio-febbraio configura una netta e grave violazione del principio di uguaglianza in quanto si sostanzia in una lampante disparità di trattamento che rende i due provvedimenti illegittimi e perciò censurabili.

III. ECCESSO DI POTERE PER DISPARITA' DI TRATTAMENTO SOTTO DIVERSO ASPETTO E DIVERSO PROFILO – VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI IMPARZIALITA' (ART: 97 COST.).

Nei giorni 18 e 26 gennaio la Biemme Costuzioni (doc. 19) ha presentato al Comune di Grosseto istanza per avere il rilascio due attestazioni in ordine a quale fosse il PMB aggiornato.

Il Comune di Grosseto, come ben sappiamo, ha ritenuto ricevibili le suddette istanze tant'è che ha emanato gli atti impugnati. Lo stesso comportamento il comune non lo ha però tenuto con il ricorrente.

Difatti, quando il 7 maggio 1998 (doc. 11) il difensore del Sig. Falzea, a seguito del deposito della perizia redatta dall'Architetto Tesei (che accertava che la Superficie Complessiva accertata dal Comune era inferiore a quella reale), chiese all'Amministrazione di pronunciarsi in ordine a quale fosse la superficie complessiva, essa dichiarò che l'istanza era irricevibile adducendo la motivazione, come da parere dell'Avv. Gulina, che il rapporto intercorrente tra il

Sig. Falzea e la Biemme Costruzioni era di natura privatistica e che pertanto il comune non poteva pronunciarsi (doc. 12).

Ne consegue che anche sotto tale profilo di censura devono considerarsi illegittimi gli atti impugnati in quanto violativi del principio d'imparzialità e del divieto di disparità di trattamento che deve sempre governare l'azione amministrativa.

IV) VIOLAZIONE DELL'ART. 35 LEGGE N. 865 DEL 1971.

Gli atti impugnati sono viziati anche sotto questo profilo in quanto la legge non riconosce al Comune il potere di rilasciare valutazioni di congruità in ordine al prezzo massimo di cessione ed al valore del PMB a mq aggiornato.

Sul punto si rinvia al parere rilasciato al Comune di Grosseto dall'Avv. Gulina in data 22 maggio 1998 (doc.13).

Anche sotto questo profilo devono considerarsi illegittimi e pertanto censurabili gli atti impugnati.

V) ILLEGITTIMITA' PER VIOLAZIONE DI LEGGE: VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI TRASPARENZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA EX ART. 1 LEGGE 241/1990; VIOLAZIONE DEI PRINCIPI DI PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO SANCITI DEGLI ARTT. 7, 9 E 10 DELLA L. 241/1990 VIOLAZIONE ART. 97 DELLA COST. BUON ANDAMENTO ED IMPARZIALITÀ DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA.

Il Sig. Falzea soltanto il giorno 12 giugno 2000, durante una convocazione dei consulenti tecnici è venuto a conoscenza che il Comune di Grosseto, su istanza della Biemme Costruzioni aveva emanato gli atti impugnati e che questi,

irritualmente, erano stati depositati dal difensore dell'impresa alla cancelleria del Tribunale di Grosseto in data 1 giugno 2000.

Tale comportamento dell'amministrazione comunale, ad avviso delle scrivente, è illegittimo in quanto censurabile sotto il profilo del principio della trasparenza amministrativa che è sancito dalla legge 241/90 a cui si deve attenere sempre l'azione amministrativa.

In particolare gli atti emanati sono in violazione delle seguenti norme:

- in primo luogo dell'art. 7 L. 241/90, il quale riconosce che "ove non sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità del procedimento ... qualora da un provvedimento possa derivare un pregiudizio a soggetti individuati o facilmente individuabili, l'amministrazione è tenuta a fornire loro ... notizia dell'inizio del procedimento";
- dell'art. 9 L. 241/90 che garantisce al consociato il potere di partecipare al procedimento amministrativo quando esso è ancora in corso ;
- dell'art. 10 legge citata che attribuisce al cittadino il diritto di poter presentare, memorie e documenti , osservazioni in modo che la P.A., nell'individuare l'interesse pubblico da tutelare, tenga conto anche dei suoi interessi e proceda ad una valutazione comparativa degli stessi prima di adottare i relativi provvedimenti.

D'altra parte la *ratio* alla base della legge 241/1990 è proprio quella di permettere e richiedere all'amministrazione, in concreto, nella fase istruttoria di provvedere alla comparazione di tutti gli interessi confliggenti.

Tanto è vero ciò che l'art. 10 della L. 241/90 pone a carico dell'Amministrazione un obbligo di valutare le memorie presentate dai soggetti intervenienti ove esse siano pertinenti al procedimento.

D'altronde non è superfluo sottolineare che il principio di partecipazione al procedimento amministrativo assolve la funzione di garantire i consociati che, la P.A., nella gestione della cosa pubblica, si atterrà al principio di trasparenza dell'azione amministrativa che è uno delle finalità primarie previste dalla legge 241/1990 (art. 1, legge 241/1990)

Ne consegue che, per tali considerazioni, è ancora più evidente l'ingiustizia attuata nel caso concreto dal Comune di Grosseto al Sig. Falzea.

In primis perchè per quanto concerne il PMB aggiornato e il valore di Superficie Complessiva il Comune di Grosseto si era già pronunciato nel 1995 e pertanto, visto che l'oggetto delle istanze della Biemme Costruzioni, concerneva proprio l'appartamento del ricorrente, l'amministrazione, ai sensi della normativa citata era obbligata ad integrare il contraddittorio in sede procedimentale.

In secundum, perchè già nel 1998 le stesse richieste, poi presentate dalla Biemme Costruzioni nel gennaio di questo anno, in ordine ad una valutazione sulla congruità prezzo complessivo di cessione erano state rifiutate dal comune di Grosseto al Falzea in quanto la controversia era stata ritenuta di mera natura privatistica (docc. 12 e 13) e comunque l'istanza era stata ritenuta irricevibile perchè non era stato integrato il contraddittorio con la Biemme Costruzioni (doc. 12).

Non per ultimo ancor più grave è stata la violazione del contraddittorio e della trasparenza amministrativa se si pensa che la P.A. era a conoscenza del contenzioso legale esistente tra le parti e, secondo l' "*id quod plerumpque accidit*" si deve presumere che era consapevole che la Biemme Costruzioni una volta emanati gli atti li avrebbe utilizzati in giudizio a danno del Geom. Falzea.

Anche per tali considerazioni gli atti sono da ritenersi viziati anche sotto il profilo dell'art. 97 della Cost. Buon andamento ed imparzialità dell'azione amministrativa.

VI) ANCHE SOTTO IL PROFILO DELL'ECCESSO DI POTERE PER CARENZA ISTRUTTORIA .

Gli attestati del Comune di Grosseto del 21.01.2000 e del 08.02.000 (doc. 1 e 2) rinviano *per relationem* alle perizie di parte depositate dalla Biemme Costruzioni nel giudizio pendente nei confronti del ricorrente avanti al Tribunale di Grosseto (docc. 16,17,18).

Gli atti impugnati non tengono minimamente conto delle diverse determinazioni attestate dallo stesso Comune con gli atti emanati in data 9 e 10 ottobre 1995 (doc. 8 e 9).

Ma c'è di più, non vi è prova che, a seguito dell'istanza dell'impresa, sia stata aperta dal Comune di Grosseto la necessaria fase istruttoria conferendo l'incarico a periti del comune che comunque garantissero la necessaria imparzialità nell'accertamento delle operazioni peritali.

L'unica cosa di cui c'è traccia è che il Comune di Grosseto, non considerando quanto precedentemente accertato nel 1995 (doc 8 e 9) rinvia, per quanto concerne le determinazioni, alle perizie presentate dai consulenti della parte istante.

Ne deriva che gli atti impugnati devono considerarsi viziati anche sotto il profilo dell'eccesso di potere per il vizio della carenza istruttoria.

Per tuziorismo, si ricorda, che la fase istruttoria è la sede procedimentale ove vengono comparati gli interessi confliggenti in quanto precedente alla fase deliberativa del provvedimento.

E' pertanto nella fase istruttoria che l'Amministrazione deve dare al privato la possibilità di partecipare al procedimento amministrativo anche nel caso in cui questi sia portatore di un interesse diverso o correlato a quello principale di natura pubblicistica.

Si deve ritenere, quindi, che l'operato e l'attività dell'amministrazione siano inficiati, se non altro, da carenza e/o superficialità nella fase istruttoria del procedimento che rende illegittimi i provvedimenti emesso a conclusione del relativo iter procedimentale.

VII) ECCESSO DI POTERE SOTTO IL PROFILO DELL'OPPORTUNITÀ E DELLA CONVENIENZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA E SOTTO IL PROFILO DELLA CARENZA O INSUFFICIENZA DELLA MOTIVAZIONE.

La controversia esistente tra il Falzea e la Biemme Costruzioni, sotto diversi profili, è al vaglio sia del Procuratore della Repubblica di Grosseto che del Tribunale Civile di Grosseto.

Di questa circostanza è a conoscenza il Comune di Grosseto come è anche a conoscenza che l'Architetto Tesi su incarico del P.M. Pedone ha depositato una perizia d'ufficio ove accerta che la Superficie Complessiva è di un valore più basso di quello accertato dal Comune di Grosseto (doc. 10).

Tenendo conto di questi presupposti lascia perplessi la decisione del Comune di Grosseto di emanare gli atti impugnati rinviando alle perizie della Biemme Costruzioni prima che su questi stessi fatti sia intervenuta una decisione dell'autorità giudiziaria.

A maggiore ragione se si considera che il Comune di Grosseto non aveva alcun obbligo giuridico di aderire alle istanze della Biemme Costruzioni (doc. 13 parere legale incaricato dal Comune di Grosseto).

Sono comunque illegittimi gli atti impugnati nella parte in cui l'amministrazione non argomenta, o comunque manifesta all'esterno, le ragioni per cui disattende quanto già attestato nei precedenti provvedimenti emanati da lei stessa in data 9 e 10 ottobre 1995 ritenendo invece congruo e opportuno rinviare alle perizie di parte svolte dai tecnici dell'istante Biemme Costruzioni.

SULLA ISTANZA DI SOSPENSIONE

Per quanto concerne il *fumus boni juris* ci si riporta ai fatti narrati ed alle censure indicate nei motivi di diritto del ricorso.

Per quanto riguarda il *periculum in mora* appare attuale e irreparabile il danno causato al ricorrente dagli atti impugnati.

Occorre innanzitutto tenere in considerazione che in materia di certificazione gli attestati che sono emanati da enti pubblici, sotto il profilo della prova, hanno un diverso valore a secondo se vi sia un obbligo dell'Amministrazione di provvedere all'emanazione.

Secondo la dottrina e la giurisprudenza se la P.A. ha l'obbligo di emanare la certificazione, l'atto ha il valore assoluto di prova (certificati propri) se invece l'Amministrazione accoglie l'istanza di un privato senza che essa abbia per legge un obbligo di provvedere l'atto appartiene comunque al genus delle certezze privilegiate (certificazioni improprie).

Ne deriva che, qualunque sia la natura dell'atto certificativo comunque questo ha una notevole valenza probatoria che gli deriva dalla provenienza pubblicistica.

Ora, premesso le suddette osservazioni, si deve considerare che oltre ad un procedimento penale è aperto avanti al Tribunale di Grosseto un procedimento civile volto ad accertare quale è il giusto prezzo di cessione dell'alloggio contratto dal ricorrente con l'impresa Biemme Costruzioni.

Sotto il profilo processuale siamo nella delicata fase degli accertamenti peritali volti a determinare sia il giusto P.M.B. che l'entità della Superficie Complessiva. Ora gli atti impugnati (doc. 1 e 2), sono stati depositati dalla Biemme Costruzioni nel suddetto giudizio e, per quanto concerne le motivazioni che sorreggono le due valutazioni di congruità, **l'amministrazione comunale grossetana rinvia per relationem alle perizie di parte elaborate e depositate in giudizio dai CTP dell'impresa (doc. 16, 17,18).**

In poche parole con gli attestati impugnati che rinviano pedissequamente alle perizie dei CTP dell'impresa, il Comune di Grosseto, prima ancora che la controversia giudiziale sia stata decisa con la sentenza di un giudice ordinario, avvalora come fondate le Tesi della Biemme Costruzioni conferendogli un "sigillo" di veridicità ingerendosi, quindi, con il proprio potere pubblicistico in un rapporto giudiziale, di cui non è parte, con il rischio inevitabile di condizionare la normale prosecuzione del giudizio civile.

Questo nonostante ad oggi siano ancora aperte le indagini preliminari della Procura di Grosseto volte ad accertare se sono stati commessi reati a danno del ricorrente e quando, tutte le parti (compreso il Comune di Grosseto), sono a conoscenza il che CTU Architetto Tesei, a seguito di incarico da parte del P.M. Pedone, ha depositato una perizia giurata che accerta il valore della superficie complessiva in modo difforme di quanto stabilito dal Comune di Grosseto con gli atti impugnati (doc.10).

E questo senza tenere conto che gli atti impugnati sono in contrasto ed in contraddizione anche con le stesse dichiarazioni e certificazioni rilasciate dal Comune di Grosseto in data 9 e 10 ottobre 1995 (doc 8 e 9) ove si determinava che il P.M.B. al mq aggiornato alla convenzione di stipula del 06/9/1991 ammontava a L. 1.067.490 a mq e la Superficie Complessiva doveva considerarsi di mq 116,81.

D'altra parte, i provvedimenti impugnati del Comune di Grosseto anche sotto altro profilo sono lesivi degli interessi e diritti del ricorrente in quanto rischiano di inficiare e condizionare la possibilità che le parti possano "chiudere" transattivamente il contenzioso in atto.

Questo perchè è evidente che la Biemme Costruzioni, a seguito dell'emanazione degli atti impugnati, consapevole dell'incidenza che possono avere sul piano processuale gli atti impugnati, potrebbe cercare di alzare a suo vantaggio le condizioni per arrivare ad una soluzione transattiva del contenzioso.

Per completezza di valutazioni è opportuno fare rinvio al parere pro-veritate rilasciato al Comune di Grosseto dall'Avv. Gulina legale incaricato, e fatto proprio dall'Amministrazione con il provvedimento del 5 giugno 1998 emanato dal Settore Gestione del Territorio Servizio Edilizia Privata e Pubblica che testualmente rilevava " *sul filone pubblicistico dell'attività amministrativa si è innestato un elemento esecutivo di natura privatistica, e quindi, ogni eventuale controversia in proposito dovrà riguardare i contraenti finali*" (doc. 13 N.B. vedi anche pag. 10 e 15 parere).

PQM

Disattesa ogni contraria istanza si chiede che:

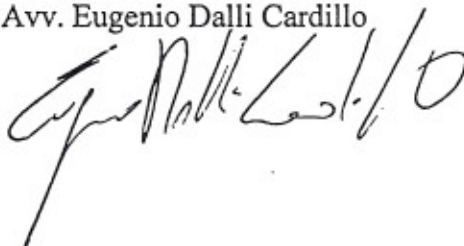
- a) venga accolta l'istanza di sospensione poichè il ricorrente è attualmente pregiudicato irreparabilmente dai provvedimenti impugnati;
- b) venga accolto il ricorso perchè fondato in quanto illegittimi i provvedimenti impugnati con ogni consequenziale pronuncia.

Con vittoria di spese onorari cap ed IVA.

Si allegano i documenti indicati in narrativa.

Firenze, 25 Settembre 2000

Avv. Eugenio Dalli Cardillo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eugenio Dalli Cardillo', with a large, stylized flourish at the end.

RELATA DI NOTIFICA

A richiesta di come in atti, lo sottoscritto
 alut. uff. giud. ho notificato copia del
 presente Atto alle parti sottoelencate ~~effettuate~~
 la consegna come segue Per AC

COMUNE DI GROSSETO
RAPPRESENTATO D. SINDACO P.
E CON SEDE IN PIAZZA DONTI,
GROSSETO

A mani di persona qualificatasi per Romano Gasie
impiegata

~~ivi addebita~~ incaricatasi, della consegna in sua

precaria assenza,
 Grosseto, il

26 SET. 2000

TRIBUNALE DI GROSSETO
 Assistenti: U. Neri
 Clericali: Cristina

TRIBUNALE DI GROSSETO

SPECIFICA

Diarchi N. 10872
 Diritti 700
 Imposta (R.G.) 1240
 Totale 1990
 Tassa 10% 1245
 Spese postali
 Carta bolli
 Debiti Cancelleria
 Totale

Tassa 10%
 Tassa 10% 211-85
LA 26 SET 2000

Tassa 10%
 corrisposta in modo virtuale
 L'UFFICIALE GIUDIZIARIO

RELATA DI NOTIFICA

A richiesta di come in atti, lo sottoscritto
 alut. uff. giud. ho notificato copia del
 presente Atto alle parti sottoelencate ~~effettuate~~
 la consegna come segue Per ALLA

BIEMME COSTRUZIONI SNC
IN PERSONA DEL LEGALE
RAPPRESENTANTE PT CON
SEDE IN VIA SCANONESI, 287

GROSSETO

A mani di persona qualificatasi per Grechi Mari leue
~~ivi addebita~~ alberici incaricatasi, della consegna in sua
~~corrisposta~~ impiegata

precaria assenza.

Grosseto il

21 SET 2000

TRIBUNALE DI GROSSETO