

TRIBUNALE DI GROSSETO

COPIA

G.O.A. dr. Gualtieri

**Memoria facente parte del verbale d'udienza del 15.12.2003, con richiesta di  
chiamata di terzo in causa ex art. 269, comma 3°, c.p.c.**

per

**Falzea Bruno**, elettivamente domiciliato in Grosseto, Via Aquileia 63, presso lo studio dell'Avv. Andrea De Cesaris, che lo rappresenta e difende,

contro

**la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani, in persona del curatore Rag. Daniele Moretti**, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Claudio Marconi del Foro di Grosseto, che lo rappresenta e difende.

\*\*\*\*\*

IN FATTO

L'attore, citava innanzi Codesto Tribunale il 27.5.1994 la Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani

a) per la condanna della società all'obbligo di restituzione della somma anticipata in conto mutuo di £ 50.000.000, oltre interessi legali dal dì del dovuto al saldo, relativa a parte delle rate pagate per l'acquisto dell'alloggio in costruzione nella zona P.E.E.P. di "Fosso dei Molini";

b) per la declaratoria dell'obbligo della società di procedere a frazionamento del mutuo della B.N.L. sull'immobile oggetto di compravendita, con contestuale accollo per la quota parte di lire 55.000.000 in capo all'attore;

c) per la declaratoria, ex art. 2932 c.c., dell'avvenuto il trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita per cui è causa in particolare: l'appartamento di civile abitazione sito al piano I°, scala "D", distinto con l'interno n. 1, composto di ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l'appartamento interno n. 2 D e vano scale, con box ad uso autorimessa al piano terra, distinto con il n. 16 con adiacente ripostiglio; il tutto

identificato catastalmente al N.C.E.U. al Fg. 92, part. 617, sub. 18 e sub. 37 per l'autorimessa, ordinando alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della sentenza;

d) per la condanna della ditta convenuta alla restituzione della somma di cui al punto a) gravata d'interessi legali dal di del dovuto al saldo, nonché al risarcimento dei danni subiti per effetto degli inadempimenti contrattuali per cui è causa, nella misura che verrà determinata in corso di causa e, comunque secondo equità;

e) per la declaratoria dell'avvenuta compensazione fra il residuo del prezzo dovuto dall'attore e quanto dovuto dalla convenuta in forza dei punti a) e d) delle presenti conclusioni, con la condanna al pagamento della differenza da parte della convenuta e con la declaratoria dell'attore di non essere tenuto al pagamento di ulteriori somme per la compravendita.

La ditta si costituiva nei termini di legge ma, per effetto dell'avvenuto fallimento, con sentenza del 05.12.2002, la causa veniva interrotta all'udienza del 16.12.2002. Veniva pertanto notificata istanza ex art. 303 c.p.c. per la prosecuzione del giudizio nei confronti della Curatela Fallimentare e conseguente provvedimento di fissazione dell'udienza del 17.11.2003.

Il Curatore del Fallimento della Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani, rag. Daniele Moretti, rappresentato e difeso dall'avv. Claudio Marconi, si costituiva in giudizio chiedendo, ex art. 72, 4° comma, L.F., la declaratoria di scioglimento del contratto preliminare con la conseguente cessazione della materia del contendere non essendosi nella fattispecie, verificato l'effetto traslativo della proprietà della cosa oggetto del preliminare di compravendita né essendovi altri ostacoli all'esercizio di tale facoltà da parte del curatore (Cass. Civ. 4747/1999).

Recita il secondo capoverso dell'art. 72, 4° comma, della L.F.: "Se la cosa venduta non è passata in proprietà del compratore, il curatore ha la scelta fra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto".

La richiesta è infondata e deve essere rigettata.

Il Curatore ed il Giudice Delegato che lo ha autorizzato a sciogliere il contratto preliminare ignorano che lo stesso contratto preliminare di compravendita tra la

Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani ed il sig. Buno Falzea, sottoscritto il 25/10/1991, regolava:

- a) la costruzione della Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani sull'intero lotto n. 9 in zona P.E.E.P. "Fosso dei Molini" di sedici alloggi, su area espropriata e concessa in diritto di superficie per novantanove anni dal Comune di Grosseto mediante convenzione, con atto notaio A. Marchio in data 06.9.1991, stipulato ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865;
- b) l'assegnazione alla Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani con decreto n. 1344 del 15.5.1990 del Ministero dei LL.PP. di un contributo in conto interessi ai sensi della legge 11 marzo 1988 n. 67 art. 22 comma 3 e della legge 5 agosto 1978 n. 457, da ripartire fra gli assegnatari degli alloggi;
- c) la fruizione di un mutuo agevolato per l'acquisto di detti alloggi subordinata al possesso di specifici requisiti soggettivi ai sensi della legge 11 marzo 1988, n. 67 art. 22 comma 3 (cittadinanza italiana, residenza nell'ambito provinciale del Comune dove si acquista, il possesso di un reddito non superiore ai limiti stabiliti dagli artt. 20 e 21 della legge 457/78 e successive modificazioni e la non proprietà nel Comune di un'altra abitazione idonea alle esigenze della famiglia);
- d) il pagamento di £. 122.000.000 (prezzo dell'appartamento in £. 1.057.490 a mq. stabilito dall'art. 9 della convenzione), I.V.A. esclusa, da pagarsi in dieci rate a stato di avanzamento dei lavori e con caparra confirmatoria in £. 10.000.000 da versare contestualmente alla sottoscrizione del preliminare;
- e) l'accollo di quota parte del mutuo agevolato assegnato dal Ministero dei Lavori Pubblici;
- f) i pagamenti dalla quinta (parte) alla decima rata da coprirsi con un mutuo da richiedere all'istituto mutuante;
- g) la vendita di ogni singolo alloggio ed in ogni caso di successivo trasferimento di esso, con prezzo iniziale, determinato ai sensi dell'art. 13 dell'allegato "A" al Regolamento Comunale per la Concessione di Aree P.E.E.P. come modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 370 del 9 luglio 1986.

**Trattasi, in sostanza, di intervento relativo ad edilizia convenzionata di cui all'art. 35 L. 865/1971.**

La stessa Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani nella comparsa di costituzione del 22.7.1994, difesa dall'avv.to Serano Guidoni, dichiarava a pagina tre che il Falzea aveva sospeso i pagamenti al settimo stato di avanzamento dei lavori (posa dei pavimenti e rivestimenti) assumendosi l'onere del pagamento degli interessi passivi sulla residua somma di £. 22.000.000 non pagata in relazione alle scadenze dell'ottava, nona e decima rata e che dovevano essere coperti dal mutuo agevolato concesso per £. 900.000.000 dalla B.N.L. di Grosseto per la costruzione del lotto 9, sito nella Zona P.E.E.P. del Comune di Grosseto, in località "Fosso dei Molini": vedasi gli artt. 2 e 5 del contratto di mutuo, stipulato con l'atto notaio Andrea Marchio, registrato il 14.4.1992 al n. 376 alla serie 1E.

**Ebbene, nel caso che ci occupa, è inapplicabile l'art. 72 L.F..**

Ciò è oramai principio pacifico in giurisprudenza.

Il Tribunale Amministrativo Regionale del Friuli-Venezia Giulia, con la sentenza n. 283 dell'11.4.1996, ha sostenuto che **il fallimento non può pretendere di surrogarsi all'impresa fallita, concessionaria di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie, in tale sua qualità, acquisendo alla massa fallimentare gli alloggi da questa realizzati e rimasti invenduti, poiché scopo di detto intervento è il vendere detti immobili soltanto a chi possiede i requisiti per diventare assegnatario di edilizia residenziale pubblica ad un prezzo prefissato in convenzione, mentre, in base all'art. 108 r.d. 16 marzo 1942 n. 267, gli organi fallimentari possono venderli soltanto all'incanto, a cui sono ammessi tutti, e non solo i soggetti predetti, e senza limitazione di prezzo, ovvero mediante vendita diretta, soltanto se più conveniente e comunque dietro un corrispettivo non inferiore al loro valore effettivo, e quindi con l'impossibilità di osservare il prezzo massimo prescritto.**

Il Consiglio di Stato, Sezione V, con la sentenza n. 1342 del 25.9.1995, ha affermato che **il fallimento del concessionario attuatore di interventi costruttivi d'edilizia economica e popolare, ancorché non costituito in forma di società cooperativa, costituisce legittimo presupposto per la risoluzione del rapporto concessorio e per la decadenza del diritto di superficie, a nulla rilevando la circostanza che le clausole della convenzione stipulata dal**

**Comune recassero solo un generico riferimento al fallimento delle cooperative, atteso che il fallimento è pur sempre una situazione pregiudizievole per la cura dell'interesse pubblico in materia, che la convenzione fu stipulata sulla base di uno schema-tipo usualmente adoperato con le cooperative e che la clausola di risoluzione automatica fu inserita nella convenzione e liberamente accettata dal soggetto attuatore fallito.**

Si ponga infine attenzione alla seguente massima, che tratta proprio del caso di specie, confermando la tesi che qui viene sostenuta.

*Mentre è legittima la revoca da parte del Comune della concessione del diritto di superficie per la realizzazione di edilizia convenzionata, ad un ex concessionario nel frattempo dichiarato fallito con conseguente dichiarazione di accessione degli alloggi al suolo, non è invece consentita la risoluzione da parte del fallimento succeduto al concessionario ai sensi dell'art. 72 r.d. 16 marzo 1942 n. 267, del contratto preliminare di vendita degli alloggi stessi al Comune, in quanto l'atto autoritativo della p.a. che unilateralmente stabilisce il contenuto della convenzione di concessione, ex art. 35 l. 22 ottobre 1971 n. 865, affievolisce la situazione giuridica dell'impresa concessionaria, di talchè la stessa non è titolare nei confronti del Comune stesso, del diritto potestativo di risoluzione, mirante per lo più a sottrarre i ridetti alloggi alla destinazione di edilizia residenziale pubblica.*

**T.A.R. Friuli-V. Giulia, 11/04/1996, n.283**

Conseguentemente, il deducente si oppone alla richiesta avversaria e chiede che il Giudice prosegua oltre nell'istruttoria della causa.

\*\*\*\*\*

In forza delle dedotte considerazioni, si rende necessario, ex art. 269, 3° c., c.p.c., chiamare in causa il terzo, il Comune di Grosseto, posto che un imponente fenomeno di protezione sociale è quello della provvista dell'alloggio in proprietà ai lavoratori ed alle categorie meno abbienti con materia regolata dalle Leggi nn. 865/1971, 513/1977, 457/1978, 899/1986, 412/1991, 179/1992, 431/1998, 136/1999 e 21/2001, per cui il Comune, acquisite le aree comprese in un piano di zona per l'edilizia economico-popolare mediante cessione bonaria o

espropriazione, le assegna ad imprese in concessione del diritto di superficie, che ne curano la costruzione e la destinazione agli aventi diritto in possesso dei requisiti di legge.

Nell'ipotesi che alcuni degli alloggi siano rimasti nella disponibilità dell'impresa concessionaria e che tale soggetto non paghi le rate di mutuo relative a tali alloggi, o, come nel caso de quo, fallisca, il Comune deve pronunciare la decadenza della concessione prevista dalla convenzione per il mancato pagamento relativo alle rate di mutuo e sottrarre gli immobili alla libera contrattazione di mercato atteso che il fallimento è pur sempre una situazione pregiudizievole per la cura dell'interesse pubblico.

Essendo il Comune doverosamente obbligato a risolvere la Convenzione, ne deriva che il contraddittore effettivo dell'attore non è più il fallimento della Biemme, bensì il Comune di Grosseto.

Si formula, quindi, istanza per la chiamata in causa di detta amministrazione, essendo questa il contraddittore effettivo dell'attore e comunque interessata all'esito della vicenda.

Si rassegnano, quindi, allo stato, le seguenti

### **Conclusioni**

“Voglia il Tribunale, *contraris reiectis*, previa autorizzazione alla chiamata del terzo Comune di Grosseto con le procedure di rito,

a) dichiarare, ex art. 2932 c.c., l'avvenuto il trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita per cui è causa in particolare: l'appartamento di civile abitazione sito al piano I°, scala “D”, distinto con l'interno n. 1, composto di ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l'appartamento interno n. 2D e vano scale, con box ad uso autorimessa al piano terra, distinto con il n. 16, con adiacente ripostiglio; il tutto identificato catastalmente al N.C.E.U. al Fg. 92, part. 617, sub. 18 e sub. 37 per l'autorimessa, ordinando alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della sentenza;

Vinte le spese, oneri ed accessori inclusi.

Si depositano i nn. 3 documenti di cui in narrativa:

- 1) Convenzione per la Concessione di diritto di superficie del 6.9.1991;
- 2) atto preliminare di compravendita fra Falzea e Biemme del 25.10.1991;
- 3) Contratto di mutuo fondiario del 9.4.1992, stipulato fra la Biemme e la BNL.

Con ogni riserva consentita.

Grosseto, 10.12.2003

Avv. Andrea De Cesaris

