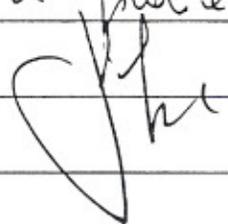


Udienza del 13.11.2003 (a seguito di riannullamento) -  
 È presente l'av. De Luca, che, per atto della  
 conf. di pace delle emendate del 27/10/2003, chiede  
 l'annullamento per esame e controdeduzione -  
 È presente di persona il Proc. Bruno Falga -  
 È presente l'av. Mancini, che non si offre -  
 È altresì presente formalmente il curatore del  
 fallimento Riemer, rep. Daniele Pretti, il quale  
 nel rapporto alle cartelle, insiste nella richiesta  
 di riconoscimento del contratto ex art. 22 C.F. -  
 Il giudice, dato atto, emette al 15.12.2003, h. 10.00 -  
 Manda il CTO contabile, rep. Enzo Domenichelli,  
 a depositare entro detta udienza le relazioni a lui  
 affidate, con avere di esibire di allegato alle  
 cartelle -

Relazione  
 CTO -

Il giudice  


Udienza del 15/12/2003  
 È presente per la cartella del Fallimento  
 l'av. Mancini il quale visita la comunicazione  
 del CTO rep. Domenichelli e ritiene la  
 inattività allo stato di giudizio per mancanza  
 istruttoria del giudizio di pace di precisare le conclusioni -  
 È presente l'av. De Luca, che deposita memoria

15 NOV. 2003 RE.

da considerarsi parte integrante del presente verbale, alle quali si riferisce - rispetto, inoltre, i seguenti documenti: 4) maxime giudiziali attinenti al caso che ci occupa; 5) articolo nel sito "probo-consumatore.it"; 6) articolo apparso sulle "Mare" del 14/12/2003. Quindi affinché il giudice rispetti le richieste avanzate e di conseguenza alle dimande in corso del Comune di Porto - L'Avv. Mancini chiede loro termine per esame e controdeduzione - E' presente anche il Proc. Fulvia - M. R.O.A.

dato atto, conclude il termine richiesto e viene all'ordine del 09/02/04 invitando, gentile la parte, il Sig. Bonucelli al completamento delle CTU prima M. R.O.A. delle date della prossima udienza - S'accontenta il P.O.A.

16 DIC. 2003 20



T.a.r. Friuli-Venezia Giulia, 11-04-1996, n. 283.

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.

--- Estremi documento ---

Voce e sottovoci:

Edilizia popolare [2530]

- Edilizia convenzionata
- Edilizia popolare ed economica
- Fallimento

Giudicante: T.a.r. Friuli-Venezia Giulia, 11-04-1996, n. 283

Parti: Triestina costruz. c. Com. Trieste

Fonti:

Nuova rass., 1996, 1057

Nel Repertorio: 1996, Edilizia popolare [2530], n. 14

Riferimenti legislativi:

r.d. 16-03-1942 n. 267, art. 108

C. Stato, sez. V, 25-09-1995, n. 1342.

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 la decadenza del diritto di superficie, a nulla rilevando la circostanza che le clausole della convenzione stipulata dal comune recasse 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.

--- Estremi documento ---

Voce e sottovoci:

Edilizia popolare [2530]

- Fallimento
- Piani di zona
- Piani di zona, cessione delle aree, in superficie

Giudicante: C. Stato, sez. V, 25-09-1995, n. 1342

Parti: Minetto c. Com. Vallecrosia

Fonti:

Foro amm., 1995, 1896 (m)

Nel Repertorio: 1995, Edilizia popolare [2530], n. 46

T. Roma, 22-12-1993.

Non può essere assoggettata a revocatoria fallimentare l'assegnazione, da parte di una cooperativa assistita da contributo statale, di un alloggio edificato in esecuzione del programma di edilizia economica a mente dell'art. 35 l. 22 ottobre 1971 n. 865.

--- Estremi documento ---

Voce e sottovoci:

Fallimento [2880]

- Cooperativa
- Revocatoria
- Revocatoria fallimentare

Giudicante: T. Roma, 22-12-1993

Parti: Soc. coop. Futuro cooperativistico c. Pastena

Fonti:

Dir. fallim., 1994, II, 303, n. DI GRAVIO

Nel Repertorio: 1994, Fallimento [2880], n. 406

Riferimenti legislativi:

l. 22-10-1971 n. 865, art. 35

T. Roma, 29-12-1989.

Gli atti di assegnazione e di riscatto degli immobili avvenuti con enti costituiti con finalità di costruire case di abitazione, senza fine di lucro, nel quadro degli interventi della speciale normativa per l'edilizia economica e popolare di cui al t. u. n. 1165/1938 (nella specie, l'istituto per la costruzione di abitazioni a dipendenti pubblici e privati - Icadipp), sfuggono all'azione revocatoria fallimentare per notevole sproporzione delle prestazioni in quanto la determinazione del valore del bene oggetto della revoca non può essere ricondotta a quello della domanda e dell'offerta in una libera contrattazione di mercato.

--- Estremi documento ---

Voce e sottovoci:

Fallimento [2880]

- Edilizia popolare
- Revocatoria
- Revocatoria fallimentare, esenzione

Giudicante: T. Roma, 29-12-1989

Parti: Fall. soc. Icadipp c. Cruciani  
 Fonti:  
 Fallimento, 1990, 1038  
 Nel Repertorio: 1990, Fallimento [2880], n. 366

T. Roma, 26-10-1985.

La concessione del diritto di superficie dal comune alle imprese per il programma di edilizia economica e popolare non si scioglie per effetto della pronunzia di fallimento o di sottoposizione ad amministrazione controllata e le relative clausole continuano a vincolare l'imprenditore; la persistenza della concessione amministrativa non altera tuttavia i rapporti dell'impresa con i terzi.

--- Estremi documento ---

Voce e sottovoci:  
 Fallimento [2880]  
 - Effetti del fallimento, rapporti in corso  
 Giudicante: T. Roma, 26-10-1985  
 Parti: Soc. coop. Nova c. Ceccarelli  
 Fonti:  
 Temi romana, 1985, 948, n. DI GRAVIO  
 Dir. fallim., 1986, II, 411, n. DI GRAVIO  
 Nel Repertorio: 1986, Fallimento [2880], n. 471

Cass., 17-12-1980, n. 6517.

Gli alloggi acquistati secondo le leggi sull'edilizia popolare ed economica, compresi quella del 27 aprile 1962, n. 231 e il d.p.r. 17 gennaio 1959, n. 2 sono soggetti ai procedimenti esecutivi, tra i quali quello fallimentare, entro i limiti di cui all'art. 60 t. u. approvato con r.d. 28 aprile 1938, n. 1165.

--- Estremi documento ---

Voce e sottovoci:  
 Fallimento [2880]  
 - Attivo, acquisizione  
 - Fallito, beni non compresi nel fallimento  
 Giudicante: Cass., 17-12-1980, n. 6517  
 Parti: Fall. Serra c. Min. poste  
 Fonti:  
 Giust. civ., 1981, I, 475  
 Giur. it., 1981, I, 340  
 Fallimento, 1981, 272  
 Giur. comm., 1981, II, 385  
 Riv. giur. edilizia, 1981, I, 396  
 Nel Repertorio: 1981, Fallimento [2880], n. 214  
 Riferimenti legislativi:  
 r.d. 28-04-1938 n. 1165, art. 60  
 r.d. 16-03-1942 n. 267, art. 42  
 r.d. 16-03-1942 n. 267, art. 46

r.d. 16-03-1942 n. 267, art. 73  
d.p.r. 17-01-1959 n. 2, art. 16  
l. 27-04-1962 n. 231

---

prontoconsumatore.it



chi siamo | le sedi | contattaci

TOSCANA

community | links

cerca

info @

prontoconsumatore.it

## SERVIZI

- registrazioni
- forum
- domande e suggerimenti
- leggi e norme
- pubblicazioni
- consulenze online
- osservatorio prezzi
- carte dei servizi
- mediazione controversie
- sviluppo sostenibile

## CANALI

- alimentazione e salute
- ambiente
- casa e condominio
- commercio
- comunicazione e internet
- viaggio

## News

**Nuovo fallimento immobiliare a Grosseto**

12/12/2003 Redazione Web Prontoconsumatore

Il CONAFI (Coordinamento Nazionale Famiglie vittime di Fallimenti Immobiliari) e l'Assocond (Associazione condomini) hanno raccolto l'appello delle famiglie coinvolte nel fallimento dell'impresa Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani in Grosseto, riguardante alcuni immobili situati in località denominata "Fosso dei Molini".

Su quell'area, infatti, il Comune di Grosseto approvò un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) con una deliberazione del Consiglio Comunale del 1985.

In quella Zona, destinata ad un insediamento di Edilizia Economica e Popolare, era previsto un intervento per la realizzazione di n. 404 alloggi che, con deliberazioni del Consiglio Comunale e della Giunta Municipale, venne approvato insieme al Regolamento Comunale per la Concessione in diritto di superficie delle aree P.E.E.P.

Divisa l'area in 10 lotti, il comune assegnò le aree a varie Cooperative edilizie ed Imprese che vennero beneficiate anche di finanziamenti agevolati del Fondo di Ristabilimento del Consiglio d'Europa e di promesse di finanziamento che il Comitato per l'Edilizia Residenziale (C.E.R.) concesse per la realizzazione di un programma straordinario di Edilizia Agevolata-Convenzionata.

L'assegnazione delle aree venne perciò subordinata e sottomessa alla disponibilità delle imprese a stipulare una specifica Convenzione, grazie alla quale i Concessionari potevano usufruire di notevoli agevolazioni (ad es. evitare il pagamento della quota del costo di costruzione, ecc.), assumendosi contestualmente

[archivio articoli](#)[versione stampabile](#)[invia questa pagina ad un amico](#)

12/12/2003  
**Vademecum del credito per le piccole e medie imprese**

12/12/2003  
**Nasce a Pisa il Documento dei diritti dei disabili**

12/12/2003  
**A tavola... in sicurezza!**

12/12/2003  
**Treni: oggi giornata di sciopero**

11/12/2003  
**Presentato il Codice delle assicurazioni private**

/5

- famiglia
- giustizia
- lavoro
- pubblica amministrazione
- usi
- turismo e trasporti
- servizi

alcuni impegni.

Il Concessionario, in sostanza, era obbligato a rispettare tutte le clausole riportate nella Convenzione, nella quale era precisato che "Qualora il Concessionario stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente dovrà essere garantito, per eventuali insolvenze del Concessionario, da una fideiussione bancaria o assicurativa corrispondente all'importo delle somme versate a titolo di acconto e/o di caparra; ove vengano versati ulteriori anticipi, l'importo della fideiussione dovrà essere conseguentemente elevato".

Oltre a prevedere l'obbligo che copia della fideiussione dovesse essere inviata al COMUNE, il quale avrebbe dovuto valutarne la congruità, la Convenzione prevede anche che il versamento di acconti e/o di caparre degli acquirenti delle case dovesse essere subordinato alla preventiva approvazione delle fideiussioni da parte del Comune. E' poi precisato nella Convenzione-tipo che la fideiussione si sarebbe estinta solo al momento della stipula del contratto definitivo, che avrebbe potuto essere stipulato dopo il rilascio del certificato di abitabilità.

L'articolo 14 della Convenzione prevede, inoltre, che la violazione o l'inadempimento da parte del Concessionario degli obblighi in essa indicati, determina la risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie, con specifico riferimento al caso del fallimento del Concessionario prima della integrale realizzazione dell'iniziativa, in mancanza della realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione.

Torna utile precisare su tale punto che, dal momento che la costruzione di alloggi di edilizia agevolata-convenzionata, cioè destinata a famiglie aventi particolari requisiti di reddito o di necessità, è uno strumento per realizzare finalità della pubblica amministrazione, queste finalità ed interessi non possono essere coinvolti nel fallimento del costruttore, tanto meno quando si fosse reso inadempiente agli obblighi stabiliti dalla Convenzione. In questo senso si sono espressi più volte sia i Tribunali Amministrativi Regionali di varie Regioni Italiane e sia il Consiglio di Stato.

Per l'acquisto degli alloggi le famiglie avevano stipulato con l'impresa Biemme Costruzioni un atto preliminare di compravendita, mediante scrittura privata, che prevedeva il

pagamento in corso d'opera di somme a titolo di caparra, di acconti esulanti il valore del mutuo e di acconti in conto mutuo, per cui esattamente verificate proprio quelle condizioni stabilite dall'art. 9 della Convenzione tipo, per la prestazione delle specifiche garanzie derivanti dagli obblighi di legge.

Il Comune dal canto suo aveva il compito di vigilare sull'impresa affinché venisse garantita la realizzazione degli alloggi ed il raggiungimento degli scopi fissati per l'intervento, secondo le clausole contenute nella Convenzione.

La Biemme Costruzioni con sentenza del 05/12/02 del Tribunale di Grosseto, è stata dichiarata fallita. vSugli immobili realizzati dalla Biemme in Via Grieg, oltre che l'ipoteca per il mutuo erogato dalla banca, grava una seconda ipoteca che la stessa Impresa ha acceso senza alcuna motivazione collegata alla realizzazione di quell'edificio. Tali ipoteche non sono state mai estinte.

Il Comune di Grosseto, pertanto, in seguito ad incontri svoltisi agli inizi del mese di ottobre con le famiglie coinvolte nel fallimento e con le loro Associazioni, si è impegnato ad intervenire per tutelare gli interessi stabiliti dalla Concessione e della Convenzione e, quindi, degli acquirenti e dei promissari acquirenti che si trovano ad essere stati ingiustamente danneggiati dall'Impresa, per di più sguarniti di quelle garanzie, che era dovere del Comune di esigere e verificare.

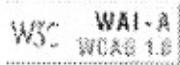
Il Comune deve attentamente valutare l'opportunità di revocare le due Convenzioni stipulate con la Biemme Costruzioni, producendo in tal modo la risoluzione dell'atto di Concessione e, conseguentemente, l'estinzione del diritto di superficie. Nel caso contrario la Pubblica amministrazione potrebbe essere chiamata in causa a rispondere del mancato controllo e della mancata attuazione degli impegni assunti dall'Impresa.

Non vi è dubbio che il Comune di Grosseto saprà far valere i diritti di queste famiglie che, se non si fosse trattato di impegnarsi nell'acquisto della casa attraverso la forma specifica di un intervento di edilizia agevolata-convenzionata, non avrebbero mai e poi mai assunto impegni con l'Impresa fallita.

**Coordinamento Nazionale vittime Fallimenti Immobiliari**

[inserisci un tuo commento](#) | [indietro](#)

[copyright e disclaimer](#) | [privacy](#) | [credits](#) | [sitemap](#) powered by 



**CTC Centro Tecnico per il Consumo** Via Pellicceria, 10 - 50100 Firenze - ITALIA  
tel. 055/2729154 - fax. 055/2608813 email: [ctc@interfree.it](mailto:ctc@interfree.it)

**SOLIDARIETA'** In campo due squadre di cento giocatori e tante altre iniziative per raccogliere fondi. La risposta della Maremma

# Nella sfida ha vinto Telethon



IN SCENA



sp, ieri nel campo di via Giotto, ha vinto Telethon, come nelle altre manifestazioni organizzate in provincia per raccogliere fondi da destinare alla ricerca. E oggi un'ultima iniziativa sarà ospitata dal Circolo ten-

no Panatta, Gianni Rivera, Giuliano Amato, Enrico Letta e il presidente della Bnl Luigi Abete, insieme al presidente del Cto, Aurelio Regina, sono i primi iscritti al torneo di doppio misto, organizzato

con il torneo di calcio balilla e le 24 ore di poesia estemporanea al quartiere Pace.

A Follonica hanno suonato i piccoli pianisti della scuola media Luca Pacioli, mentre la scuola comunale

Sant'Andrea. Ieri le festa della solidarietà è ripresa con il torneo di calcio a cinque tra le compagnie dei carabinieri della Toscana, con la maratona nel centro storico e la partita con 200 calciatori organizzata

ma ideata dal gruppo di tradizioni popolari «Galli Silvestro» di Braccagni. Mentre l'esibizione dell'Ensemble le barocco di Grosseto era programmata per ieri alle 21 nel Duomo di Orbetello.

**CASE POPOLARI** La Co.na.fi invita il Comune ad intervenire per tutelare le ragioni delle «vittime». Una situazione paradossale

## Fallisce la ditta di costruzioni, nei guai cinquanta famiglie

GROSSETO — Un fallimento che coinvolge una cinquantina di famiglie, quello della Biemme Costruzioni di Bardi & Milani.

Ed un fallimento che, secondo il Co.na.fi, il Coordinamento nazionale delle vittime dei fallimenti immobiliari ha del paradossale. «Le abitazioni — dicono all'asso-

ciazione — sono state costruite in regime di Edilizia Agevolata e Convenzionata, in aree Peep dalla Biemme Costruzioni, la quale, ha usufruito anche di finanziamenti agevolati del Fondo di Ristabilimento del Consiglio d'Europa. La Convenzione stipulata dalla ditta con il Co-

mune di Grosseto per la concessione in diritto di superficie dei lotti assegnati per realizzare gli immobili, prevedeva delle agevolazioni e anche obblighi che ad oggi sono venuti meno in base a quanto, per legge, previsto nella stessa convenzione». E tra gli obblighi previsti, ai

quali, secondo quel che rileva la Co.na.fi, la Biemme non ha fatto fronte, vi è la mancata concessione di fidejussioni bancarie o assicurative a tutela delle quote versate dai promissari acquirenti fino alla stipula del rogito definitivo.

Infine tra i vari articoli della

stessa convenzione vi è la revoca della concessione in caso di fallimento dell'Impresa o Cooperativa edilizia interessata.

Al momento la situazione è tale per cui l'impresa è fallita ed al Comune, accusato dall'associazione delle «vittime» dei fallimenti «di non

ha vigilato su tutta la vicenda» spetta quindi il dovere di revocare la concessione e riassegnare le abitazioni alle famiglie sfilando così gli immobili alla Curatela fallimentare la quale ha già provveduto ad inviare alle famiglie coinvolte la solita lettera in cui il Curatore si scioglie da tutti i preliminari ed i rogiti stipulati nei due anni precedenti».