

Copia
Ufficio

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

Sez. I, R.G. 2249/06
Udienza del 08.05.2009

Memoria conclusionale

in favore di **BRUNO FALZEA** rappresentato e difeso dall'Avv. Loredana Pinna del Foro di Grosseto congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. Annarita Cecere del Foro di Roma, come da procura in calce al presente atto

appellato

contro

la **Curatela Biemme Costruzioni snc di Milani e Bardi**, in persona del Curatore rag. Daniele Moretti, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Claudio Marconi del Foro di Grosseto e Simone Pistelli del Foro di Firenze

appellante

premesse

Con atto di citazione in appello notificato il 19.10.2006 la Curatela del fallimento Biemme Costruzioni snc ha impugnato la sentenza n. 692/05 emessa dal Tribunale di Grosseto, Sez. Stralcio, G.O.A. Gualtiero Gualtieri, mai notificata, chiedendo l'accoglimento delle conclusioni alle quali integralmente ci si riporta *da intendersi qui integralmente trascritte*.

Il Sig. Falzea Bruno si costituiva in giudizio con comparsa di costituzione con appello incidentale, rassegnando le proprie conclusioni alle quali integralmente ci si riporta *da intendersi qui integralmente trascritte*.

All'udienza del 21.02.2007 la difesa della Curatela eccepiva la tardività della produzione dell'originale della nota di trascrizione ai sensi dell'art. 345 c.p.c. vecchio rito chiedendo che non si tenesse conto della stessa. La difesa del Sig. Falzea si opponeva insistendo nell'ammissibilità del documento. I procuratori delle parti precisavano le conclusioni come in atti anche in riferimento alla suddette deduzioni. Il G.I. rinviava, quindi, la causa all'udienza collegiale del 08.05.09.

IN FATTO E IN DIRITTO

Con il presente atto la difesa del Sig. Bruno Falzea, richiamando *in toto*



Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

quanto già dedotto in atti, intende contestare le domande, eccezioni e deduzioni tutte svolte da controparte, perchè inammissibili, inaccoglibili e comunque infondate in fatto e in diritto e non provate.

Preliminarmente, questa difesa ritiene utile fare un breve riepilogo della vicenda del Sig. Falzea, il quale ha prenotato l'immobile *de quo* con atto preliminare di compravendita del 25.10.1991. Tale atto appariva peraltro, già viziato per l'inserimento di alcune clausole vessatorie che risultavano in contrasto con la Convenzione stipulata tra la Soc. costruttrice ed il Comune di Grosseto. In particolare, tra queste clausole vi era quella che pretendeva dal promissario acquirente il pagamento del prezzo complessivo del bene convenuto nel medesimo preliminare, sebbene il Falzea avesse diritto all'accollo della quota di mutuo agevolato, che pertanto avrebbe consentito allo stesso di beneficiare del finanziamento agevolato per la somma di £. 60.000.000. Di tale mutuo lo stesso acquirente non ha assolutamente potuto beneficiare a causa del mancato trasferimento del bene con l'atto definitivo. Si precisa che tale stipula sarebbe dovuta avvenire nel Febbraio 1993, in base alla legge in materia di Edilizia Residenziale Pubblica. Tuttavia l'ultimazione dei lavori slittava al Dicembre 1993, e neanche a seguito di questo la società provvedeva alla stipula. Per poter usufruire del mutuo ai sensi di legge, il definitivo avrebbe dovuto essere stipulato entro 2 anni dalla data di ultimazione dei lavori. Ciò non è avvenuto, per esclusiva responsabilità della società che si è rifiutata, nonostante avesse comunque ricevuto dal Falzea l'intero prezzo del bene. Il Falzea avrebbe ~~avrebbe~~ dovuto corrispondere solo la quota per stati di avanzamento dei lavori fino alla somma di £. 62.000.000, mentre a causa del comportamento della società ha pagato l'intero prezzo del bene, senza tuttavia acquisirne in pieno i diritti di legge.

Si ricorda a questa Corte che la causa ex art. 2932 c.c. ha avuto inizio con la notifica dell'atto di citazione in data 30.05.1994, atto che veniva regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 09.06.1994, come da nota di trascrizione in copia agli atti (doc. 1) e la cui regolarità è stata sempre pacificamente riconosciuta dalle parti, ed in particolare anche dalla controparte nei propri scritti difensivi. In corso di causa, già costituitasi la società Biemme, dopo ben otto anni dall'inizio della causa sopravveniva il fallimento della stessa società, che determinava l'interruzione del processo e la sua riassunzione nei confronti della Curatela fallimentare.

28.01.09
F

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

In data 28.10.2003 la Curatela si costituiva in cancelleria con deposito di comparsa di risposta **nella quale non erano reiterate le difese, le eccezioni e le conclusioni già espresse dall'originaria convenuta, bensì veniva chiesto unicamente che il Giudicante prendesse atto della volontà del Curatore di sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72, comma 4 L.F. e per l'effetto che accertasse e dichiarasse l'avvenuto scioglimento del negozio suddetto e la cessazione della materia del contendere.**

Quanto sopra assume particolare importanza in considerazione del fatto che in primo grado, esaurita la fase istruttoria e già precisate le conclusioni, con provvedimento del giudice del 10.01.2005 la causa veniva rimessa sul ruolo, invitando le parti a ritirare il proprio fascicolo ed a depositarlo nuovamente, dopo averlo dotato di un indice unico di tutti i documenti prodotti e di quelli che ritenessero opportuno allegare e "... con preghiera d'evidenziare, all'esito di tale collazione, la copia della nota di trascrizione di cui si parla in atti". Espletati gli incombeni richiesti parte attrice indicava quale allegato n. 1 la suddetta nota di trascrizione in detto elenco, **senza integrare in alcun modo la documentazione già prodotta, come invece vorrebbe pretestuosamente asserire controparte.**

L'importanza della nota di trascrizione si è evidenziata alla luce della sentenza della Cassazione Sez. Unite civili n. 12505 del 2004 in base alla quale la trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. assume particolare rilievo al fine di escludere in maniera categorica la facoltà del curatore fallimentare prevista dall'art. 72 comma 4 L.F. di avvalersi dello scioglimento del contratto preliminare, qualora tale trascrizione sia avvenuta in epoca anteriore alla dichiarazione di fallimento. In tale ipotesi infatti, l'effetto traslativo della sentenza di accoglimento ex art. 2932 c.c. sarà **opponibile alla procedura fallimentare a far data dalla trascrizione della domanda giudiziale**, in virtù di quanto disposto dalla legge in materia di trascrizione (artt. 2652 e 2653 c.c.).

Tale principio è fondato su tre argomenti principali:

- 1) il principio della intangibilità del patrimonio del fallito non è assoluto, ma ammette eccezioni, vedi in particolare in riferimento all'art. 45 L.F. vi sono atti opponibili al fallimento e pertanto idonei a modificare la consistenza della massa attiva fallimentare: tra questi appunto rientra la sentenza costitutiva che tiene luogo del consenso del promittente

venditore inadempiente, in virtù dell'effetto prenotativo della trascrizione, come sopra detto *"essendo evidente che l'atto se "opponibile" è idoneo ad incidere negativamente sulla consistenza della massa attiva fallimentare e a ridurre, quindi, la consistenza dei beni sui quali i creditori fallimentari possono soddisfarsi, non diversamente da quanto previsto per i beni pignorati (art. 2915, secondo comma c.c.)"* (cfr. Cass. Sez. Unite civili n. 12505/2004- punto 9.1.1.).

- 2) il principio della *par conditio creditorum* non è assoluto, ma subisce eccezioni, vedi in particolare il cit. art. 45 L.F., norma che è espressione peraltro dell'art. 111 della Costituzione sul diritto alla ragionevole durata del processo, il quale risponde all'esigenza di evitare che la durata del processo "torni a danno di chi ha ragione". *"Principio, la cui operatività, già individuabile nel vigore dei codici abrogati, ha ricevuto in quelli vigenti un più ampio riconoscimento proprio in virtù della generalizzazione del principio della trascrizione delle domande giudiziali, prima prevista solo in alcune ipotesi (domande di revocazione, rescissione e risoluzione) specificamente indicate (art. 1933, n. 3 c.c. 1865) e il cui rilievo è stato negli anni ulteriormente rafforzato, sia dalla ratifica (con L. 4 agosto 1955, n. 848) della **Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo**, che annovera tra i diritti fondamentali dell'individuo, la cui violazione dà titolo al riconoscimento di un'equa "soddisfazione" (art. 41), anche il diritto alla "durata ragionevole" del processo quale connotato "necessario" dell'attività giurisdizionale. Se invero, l'interesse delle parti alla più sollecita definizione del giudizio ha acquistato un rilievo così pregnante da giustificare il riconoscimento di un indennizzo in favore delle parti che a causa dell'eccessivo protrarsi del processo, abbiano risentito ragione di danno, appare evidente che è sede interpretativa debba essere privilegiata l'applicazione delle norme che, come quelle in tema di iscrizione delle domande giudiziali, sono dirette ad evitare proprio che la durata del processo possa compromettere, la realizzazione di quella "piena tutela", di cui la parte ha diritto di godere secondo il diritto sostanziale (cfr. Cass. Sez. Unite civili n. 12505/2004- punto 9.1.1).*

Nel caso di specie il Sig. Falzea ha iniziato la causa ex art. 2932 c.c. nel lontano 1994, e trascritto debitamente la domanda giudiziale *subito*

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

dopo e precisamente in data 9 Giugno 1994 (n. 7184 Reg. Gen.); il fallimento della Biemme Costruzioni snc intervenuto in corso di causa è stato dichiarato con sentenza n. 956 del 5 Dicembre 2002, (Fallimento n. 3474) e depositata in data 11 Dicembre 2002, mentre la fondatezza della domanda giudiziale è stata riconosciuta dal Tribunale di Grosseto Sez. stralcio con sentenza n. 692 del 27 Luglio 2005 (appellata).

A causa del fallimento, il Falzea ha visto prolungarsi il processo fino a questa fase di appello, addirittura sulla base di considerazioni ritenute da questa difesa del tutto infondate giuridicamente, in particolare sia con riferimento alla legittimità dell'applicazione dell'art. 72 l.f. al caso di specie, sia alla possibilità di rivalutazione del prezzo dell'immobile già fissato nel contratto preliminare in virtù dei parametri indicati nella Convenzione tra il Comune di Grosseto e la Soc. costruttrice.

3) anche l'art. 72 l.f. deve essere coordinato con l'art. 45 l.f. Cit. per cui vi sono atti idonei a rendersi opponibili alla facoltà del curatore di sciogliersi dal contratto. In tal senso appare necessaria una premessa ossia che la domanda diretta ad ottenere, in costanza di fallimento, l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto è estranea alle previsioni di cui all'art. 51 l.f. a norma del quale *"nessuna azione individuale esecutiva può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nel fallimento"*. E' infatti, noto che *"l'art. 2932 c.c. mette capo ad un provvedimento di natura cognitiva che ha la caratteristica di produrre direttamente l'effetto giuridico richiesto, dando concreta attuazione al diritto accertato, indipendentemente da ogni attività riconducibile alla nozione di esecuzione, quale considerata nel libro terzo del codice di rito: proprio per questo tale sentenza come si riconosce nella Relazione al codice (ivi § 1187), avrebbe potuto essere più propriamente inquadrata, invece che tra i provvedimenti esecutivi, tra le sentenze "costitutive" contemplate dall'art. 2908 c.c. Cfr. Cass. 15 marzo 1995, n. 3045; 23 gennaio 1998, n.615) (cfr. Cass. Sez. Unite civili n. 12505/2004- punto 8.1).*

Si giunge così ad una equiparazione, senz'altro opportuna della trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c. alle altre domande da trascrivere ex art. 2652 e 2653 c.c.: la Giurisprudenza ha sempre ritenuto che siano opponibili al fallimento le domande di risoluzione di contratto, di annullamento, di revocatoria ordinaria, e simili, se

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

trascritte prima della sentenza dichiarativa di fallimento ed a seguito della cit. sent. Cass. Sez. unite civili del 2004 il suddetto principio vale anche per la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, di cui l'art. 2652, n. 2 c.c. prevede la trascrizione.

La suddetta sentenza innovativa ha rappresentato una espressa e chiara volontà della Suprema Corte di tutelare il patrimonio dell'acquirente, in considerazione della tutela a questi già riconosciuta dalla Costituzione Italiana all'art. 47 ma che di fatto non risultava effettiva, per l'ambiguità della normativa sul punto, che ha visto peraltro nella legge 210 del 2004 un tentativo di chiarificazione.

All'udienza del 14.03.2005 venivano nuovamente precisate le conclusioni che, per quanto riguardava la difesa dell'attore, rimanevano ancorate senza l'apporto di nuove richieste (come già chiaramente evidenziato anche nelle note di replica conclusive in primo grado del 31.05.2005 – in atti, nonché dal contenuto letterale delle conclusioni rassegnate all'udienza del 14.03.2005, che piuttosto contengono e limitano le precedenti domande, essendo state abbandonate alcune delle richieste già formulate dai precedenti difensori dell'attore) mentre per la Curatela venivano introdotte richieste mai effettuate in precedenza con l'atto di costituzione, ritenendo la Curatela di avere diritto a modificare le conclusioni già rese, in evidente violazione delle disposizioni di legge.

Durante tutto il processo la Società Biemme prima e la Curatela dopo ha tenuto un comportamento meramente ostruzionistico, a dir poco pretestuoso e fuorviante, finalizzato a consentire per quest'ultima, se non l'acquisizione del bene alla massa attiva fallimentare, quanto meno un aumento del prezzo del bene, in entrambi i casi in violazione delle norme di legge.

Anche di tale comportamento voglia questa Corte adita tenere conto ai fini del riconoscimento del danno subito dal Sig. Falzea nella tribolata ed annosa vicenda, che avrebbe, a suo tempo, potuto essere affrontata in maniera ben diversa se, oltre alla auspicata collaborazione dell'Ente locale ai fini della risoluzione della Convenzione concessoria del diritto di superficie alla Concessionaria Società Biemme (previsto dall'art. 12 della stessa Convenzione), che avrebbe certamente impedito alla stessa società di vantare le pretese di cui in atti, anche la Curatela avesse tenuto in debita considerazione tutti gli elementi del caso, escludendo in primis che il bene potesse entrare nell'attivo della massa fallimentare, ovvero consentendo il

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

raggiungimento di un accordo che rappresentasse per il Sig. Falzea una dignitosa ed equa soluzione.

Si fa presente, peraltro, che tale richiesta di risoluzione era stata fatta al Comune dalla difesa del Falzea fin dal 31.10.2001 (cfr. richiesta di archiviazione Procura della Repubblica oggi allegata – doc. n. 1), e ancora oggi è in corso un quesito del Difensore Civico della Toscana finalizzato a chiarire il comportamento del Comune di Grosseto che, sul punto non ha ad oggi dato chiare e fondate spiegazioni, neanche allo stesso Difensore Civico. Anche la Procura della Repubblica chiamata a conoscere dell'eventuale fatto reato a carico del funzionario Comunale che ha disatteso l'obbligo del dare seguito alla risoluzione della Convenzione, ha precisato che il detto comportamento del Comune rappresenta senz'altro una condotta omissiva, sebbene non sanzionabile per il decorso del termine di prescrizione del reato, lasciando aperta la strada per un eventuale richiesta di risarcimento nelle opportune sedi.

Dalle recenti cronache (oggi allegate doc. 2) sulle penose situazioni di disagio in cui i promissari acquirenti si vengono a trovare nell'ipotesi di fallimento della società costruttrice, sono emersi in particolare il caso del Comune di Covo che è stato risolto, sebbene dopo quattro anni di contenzioso, in favore degli acquirenti grazie alla collaborazione dell'Ente locale, che si è attivato per la revoca della Convenzione con la società fallita, come pure si è potuto rilevare che sempre maggiore è la sensibilità verso le suddette problematiche in particolare in Toscana da parte della Provincia di Lucca, che da alcuni anni ha attivato un servizio specifico di sportello casa per consulenze agli acquirenti alle prese con vicende giudiziarie analoghe a quella per cui è causa, servizio che ad oggi ha visto risolti circa 250 casi, anche grazie alla diretta intercessione del Presidente del Consiglio di detta provincia.

Tuttavia, nel caso del Sig. Falzea il Comune di Grosseto non si è attivato per la suddetta risoluzione della Convenzione, lasciando lo stesso Falzea in balia delle drammatiche conseguenze, che hanno portato all'attenzione della Corte questa vicenda.

Si riportano, quindi in maniera specifica, le motivazioni e le richieste della difesa dello stesso.

Sull'eccezione di incompetenza del giudice di prime cure.

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

L'eccezione di incompetenza funzionale del giudice di primo grado mossa da controparte in base al disposto di cui all'art. 24 L.F., ritenendo la competenza del Tribunale fallimentare, appare del tutto priva di fondamento. Ed infatti è noto come la questione dell'attribuzione dei procedimenti in materia fallimentare ad un giudice civile, piuttosto che ad un altro del medesimo Tribunale, attiene a criteri meramente tabellari di distribuzione delle controversie all'interno dell'ufficio giudiziario, ma non riguarda certo i principi normativi della competenza funzionale, che nel caso di specie risultano chiaramente rispettati.

Controparte peraltro, solleva l'eccezione ma appare consapevole della inconducenza della stessa, considerato che è la stessa ad indicare il corretto principio di diritto che domina la questione *"poichè la sezione stralcio... non costituisce nell'ambito del predetto ufficio giudiziario, un diverso organo di giustizia, la questione se una controversia spetti al giudice onorario aggregato presso detta sezione, ovvero al Tribunale in composizione collegiale pone un problema di distribuzione degli affari all'interno del medesimo ufficio giudiziario e non involge questione di competenza (Cfr. Sent. Cass. Civ. 6905/2001 citata da controparte).*

Peraltro, la Curatela in conclusioni non chiede alcuna declaratoria sul punto. Si insiste quindi che la Corte adita dia atto della irrilevanza ed inconducenza di tale eccezione.

Sull'eccezione di irrituale rimessione della causa in istruttoria.

La difesa della Curatela ha sostenuto che il giudice di primo grado avrebbe irrualmente riaperto la fase istruttoria, disponendo il riordino del fascicolo del Sig. Falzea Bruno, consentendo così il deposito di ulteriore documentazione ritenuta opportuna. In particolare parte avversa ritiene che la nota di trascrizione della domanda giudiziale indicata con il n. 1, non sarebbe stata prodotta prima del suddetto riordino.

Appare utile ribadire che il difensore Avv. Carollo Marco, intervenuto in rappresentanza del Falzea successivamente alla fase istruttoria in primo grado, come indicato alla pag. 3 della comparsa di costituzione con appello incidentale (punto 1) non ha provveduto ad alcuna integrazione della documentazione a seguito della rimessione in istruttoria, benché a ciò fosse stato autorizzato dal giudice (come già espresso in atti).



Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

L'annosa vicenda ha comportato anche in considerazione dei molteplici trasferimenti dalla cancelleria di un giudice all'altro, che il fascicolo si presentasse in condizioni precarie, se non addirittura indecorose, peraltro la produzione documentale era stata nel corso degli anni imponente. L'esigenza del G.O.A. di riordino del fascicolo ai fini del decidere appare del tutto motivata. Lo stesso prima di tale collazione ha preferito rimettere la causa sul ruolo; si legge infatti sull'ordinanza del G.O.A. del 10.01.2005 "... l'esame di tale fascicolo appare estremamente difficoltoso per l'imponente produzione effettuata dalla parte, in corso di causa, per cui non è impossibile che la nota di trascrizione risulti nascosta da altre produzioni".

Resta fermo quindi che la nota di trascrizione è stata indicata al n. 1 della lista dei documenti allegati al fine di una maggiore facilità di consultazione per il giudicante, come da questi richiesto nella citata ordinanza del 10.01.2005 "... con preghiera d'evidenziare, all'esito di tale collazione, la copia della nota di trascrizione di cui si parla in atti".

Appare comunque, utile ribadire che la trascrizione della domanda giudiziale sia stata realmente effettuata in data 09.06.1994 (R.G. n. 7184, R.P. n. 4520) subito dopo la proposizione della domanda giudiziale con l'atto introduttivo della stessa dall'allora procuratore del Sig. Falzea, e che tale circostanza era un fatto noto alle parti ed incontroverso.

Basti pensare che la stessa società Biemme nella propria memoria difensiva depositata in sede di procedura per sequestro conservativo in corso di causa, nel 1998, ha testualmente affermato che "*del resto il Sig. Falzea è iper garantito avendo regolarmente trascritto la propria domanda giudiziale in data 09.06.1994 al n. 7184 R.G. come risulta dalla ispezione ipotecaria allegata*" (v. memoria difensiva avv. Serano Guidoni, pag. 5 in atti), ed ha peraltro provveduto a depositare l'ispezione ipotecaria (all. 2) a riprova dell'avvenuta trascrizione.

La circostanza che la domanda introduttiva fosse stata trascritta era certa e riconosciuta da entrambe le parti fin dall'inizio del processo, nonché entrata nel patrimonio conoscitivo del giudice, anche a prescindere dalla produzione della relativa nota, attraverso l'ulteriore produzione proprio di parte avversa dell'anzidetta ispezione ipotecaria.

La Curatela poi costituendosi per la società fallita (dopo otto ^{anni} ~~anni~~ di causa) non si è mai discostata dagli assunti della medesima e non ha mai contestato l'esistenza della trascrizione da questa conosciuta in virtù delle risultanze nei

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

Registri Immobiliari e dalla produzione in atti di causa.

Appare quindi del tutto evidente che al tempo opportuno erano state espletate dalla difesa del Falzea tutte le formalità idonee a determinare l'effetto "prenotativo" della sentenza di primo grado che come previsto dall'art. 2652 n. 2 c.c. è riconosciuto *ipso jure* alla trascrizione e non alla produzione della relativa nota.

L'eccezione di controparte circa la irrivalenza della produzione della suddetta nota di trascrizione in giudizio, è del tutto pretestuosa.

Appare a tale proposito utile rilevare che, la preclusione alla proponibilità di ulteriori mezzi di prova oltre i termini di cui all'art. 184 c.p.c. vecchio testo, ha ad oggetto l'attività istruttoria ad impulso di parte, mentre è previsto dal codice di rito che vengano disposti d'ufficio mezzi di prova anche non richiesti dalle parti (art. 184, comma 3 c.p.c.), che venga riaperta l'istruttoria dopo la rimessione della causa in decisione (art. 279, n. 4 c.p.c.) o che vengano ammesse per la prima volta prove originariamente dedotte, ove ritenuto necessario ai fini del decidere (in tal senso si veda la Giurisprudenza di merito *ex multis* Trib. Pistoia, 29.07.1998).

Inoltre, con riferimento a documenti preformati tardivamente prodotti, vi è un consolidato orientamento giurisprudenziale di merito, secondo cui il sistema delle preclusioni non si applica alla produzione probatoria documentale "*... in ragione dell'assenza, nella prova documentale, del carattere della novità: non essendo il documento una prova che nasce e che si forma durante il processo ma preesiste ad esso, non può essere contraddistinta dall'elemento della novità di cui all'art. 184 c.p.c. e quindi non può essere ancorata ai rigidi schemi preclusivi introdotti dalla riforma del '90* (Cfr. Trib. Roma 06.10.1997 in Giust. Civ., 1998, I, 256; conforme *ex multis* Trib. Chieti 01.02.2000, in Foro It., Rep. 2000).

Si tenga presente che l'indispensabilità della nota di trascrizione ai fini del decidere si è evidenziata in seguito alla nota sentenza della Suprema Corte di **Cassazione Sez. Unite civili, n. 12505 del 2004** con la quale si è chiaramente statuito che "*La trascrizione, anteriormente alla data di deposito della sentenza dichiarativa di fallimento, della domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre assume rilievo decisivo ai fini dell'opponibilità ai terzi del trasferimento attuato con la pronuncia e trascrizione, a questo successiva, della sentenza che produce gli effetti del contratto non concluso: effetti che retroagiscono alla data della*

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

prima trascrizione. Tale sentenza, pertanto, è opponibile alla massa dei creditori ed impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore, che non può quindi avvalersi del potere di scioglimento accordatogli, in via generale, dall'art. 72 L.F."

Ad ogni buon conto, la nota di trascrizione era stata tempestivamente prodotta, ed a prescindere da ciò, il giudicante avrebbe alla luce di quanto sopra detto potuto permettere la produzione anche oltre i termini di cui all'art. 184 c.p.c.

Come noto alla Corte in ogni caso tale nota di trascrizione è stata depositata in originale (documento A) in questa fase di appello, in conformità a quanto previsto dalla giurisprudenza di merito e di legittimità, che riconosce l'ammissibilità senza limiti della produzione di documenti in appello, ritenendo che essa non sia impedita dalla già avvenuta produzione tardiva nel corso del giudizio di primo grado (Cfr. Cass. 82/1999; Cass. 4234/1983) e che per la prova documentale non trovi applicazione il divieto di cui all'art. 345 c.p.c. (cfr. cass. 13424/2002; App. Napoli 10.07.2000; App. L'Aquila 16.11.1998; App. Genova 03.03.1999) semmai invocabile solo in riferimento alle prove costituenti e non a quelle costituite (Cfr. cass. 5463/2002; Cass. 10278/2001; Cass. 13670/2000; Cass. 12130/1997).

Sull'eccezione di inadempimento contrattuale del Sig. Falzea e di improponibilità dell'azione ex art. 2932 c.c.

La domanda che l'appellante ha formulato in via gradata, per cui in riforma dell'impugnata sentenza, la domanda di parte attrice ex art. 2932 c.c. sia respinta a causa dell'inadempimento del Sig. Falzea ai propri obblighi contrattuali, non avendo questi corrisposto integralmente il prezzo della promessa vendita è inammissibile, inaccoglibile e del tutto infondata.

Rinnovando quanto già ribadito in primo grado dalla difesa del Falzea, si ricorda che la Curatela nelle proprie conclusioni in primo grado si è limitata a richiedere la declaratoria di scioglimento del contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 L.F.. Pertanto, ogni diversa domanda precedentemente proposta dalla società fallita, deve da quel momento ritenersi abbandonata poiché non reiterata. **Ogni ulteriore e diversa domanda introdotta dalla curatela successivamente alle anzidette conclusioni in atto di costituzione comporterebbe infatti una *mutatio libelli* e deve necessariamente ritenersi inammissibile e inaccoglibile.**

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

Già in primo grado la difesa del Falzea ha rifiutato il contraddittorio su qualsiasi domanda nuova e tale rifiuto è stato reiterato in questa fase di appello. A tale proposito questa difesa rileva, quindi, come la richiesta di parte avversa debba essere respinta pena la violazione del principio della domanda e delle norme processuali che regolano l'individuazione del *petitum* e della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato.

Con riferimento poi, al fatto che il giudice per esprimersi in merito alla domanda di esecuzione in forma specifica debba comunque verificare il rispetto dei presupposti di accoglibilità normativamente previsti in base a quanto disposto dall'art. 2932 comma 2 c.c., non è chi non vede come il Sig. Falzea abbia concretamente rispettato le previsioni di legge.

In effetti il prezzo dell'immobile stabilito nel contratto preliminare in £. 122.000.000 è stato integralmente corrisposto dal Sig. Falzea, secondo le modalità indicate e comprovate in atti, **cui integralmente ci si riporta (Cfr. comparsa conclusionale del 03.06.2004 - in atti; estratto pagg. 8-9 comparsa di costituzione con appello incidentale difesa Falzea).**

Peraltro, a onor del vero, in riferimento alla circostanza che il saldo prezzo non sia stato preventivamente corrisposto dal Falzea, ma offerto dallo stesso *banco judicis* nel 1996 e tuttavia rifiutato da parte avversa, non rappresenta certo un impedimento all'applicabilità dell'art. 2932 c.c. al caso di specie, poiché la stessa norma al comma 2 dispone che la domanda può comunque essere accolta anche se l'attore non abbia ancora eseguito la propria prestazione, purché ne faccia debita offerta, senza che peraltro in base a quanto stabilito dall'ormai consolidata Giurisprudenza di legittimità "... sia indispensabile l'uso dell'offerta reale o di quella per intimazione (Cfr. *ex multis* Cass. 10675/1995; Cass. 8532/1994; Cass. 9518/1987; Cass. 8232/1987).

Potrà questa Corte valutare il comportamento della controparte che ha *contestato in atti l'asserito inadempimento* del promissario acquirente considerando che lo stesso, **a fronte di un prezzo di £ 122.000.000 "fino all'offerta banco judicis di £. 7.815.820 (udienza del 16.01.96) risultava aver pagato soltanto £ 120.880.000** (atto di citazione in appello pag. 12); peraltro si consideri che nella suddetta offerta sono evidentemente riconosciute anche voci ulteriori di spesa, non facenti parte del prezzo (per accatastamento, allacciamento Enel, ect).

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

Sull'eccezione relativa alla rideterminazione del prezzo di vendita e sulla chiesta condanna dell'appellato al pagamento del saldo residuo.

Nelle proprie conclusioni l'appellante, in denegata ipotesi, chiede che venga rideterminato il prezzo della vendita in € 77.373,91 (pari a £. 149.816.780), con condanna del Falzea alla corresponsione della parte di prezzo residua, interessi sui ritardati pagamenti, oltre a interessi fino al saldo nella misura pattuita dal termine dei lavori o in ipotesi subordinata dalla immissione nel possesso, o in ipotesi denegata dalla domanda.

Anche con riferimento a tali domande nuove è stato chiaramente ribadito il rifiuto del contraddittorio già espresso in primo grado.

Come detto la curatela in primo grado si è limitata nelle proprie conclusioni alla richiesta di declaratoria di scioglimento del contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 L.F., pertanto non può ritenersi in questa sede accoglibile nessuna domanda nuova introdotta successivamente alle conclusioni presentate con l'atto di costituzione, in virtù del termine di cui all'art. 183 c.p.c., poiché ciò comporterebbe una *mutatio libelli*. Ci si richiama ancora al principio della domanda della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato.

Con particolare riferimento poi alla richiesta di interessi per i ritardati pagamenti quest'ultima appare quanto mai inaccoglibile considerato che in primo grado essa non risulta essere stata indicata in atto di costituzione di controparte.

In via incidentale

A) sulla certezza e definitività del prezzo indicato in contratto e sulla sua intangibilità ed immodificabilità da parte del giudice adito.

E' stato rilevato in via incidentale che la sentenza di primo grado sul punto della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile appare errata in diritto e nelle sue motivazioni.

Tale assunto è ben motivato dalle considerazioni tutte di cui alla comparsa di costituzione con appello incidentale a cui integralmente ci si riporta.

Questa difesa intende sottolineare in maniera particolare che l'immobile *de quo* è un alloggio di edilizia residenziale pubblica, economica e popolare, realizzato in regime di edilizia agevolata e convenzionata e che per tale motivo specifico, **il prezzo di vendita dello stesso bene non rientra nei**

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

casi di libera determinazione per accordo tra le parti, bensì è imposto in base ai termini indicati nella Convenzione stipulata in questo caso tra il Comune di Grosseto e la ditta costruttrice, e risulta quindi determinato nel contratto preliminare proprio in conformità a quanto previsto nell'anzidetta Convenzione, come indicato all'art. 9 di quest'ultima stipulata in data 06.09.1991 (doc. 129 in atti).

Il prezzo di vendita in conformità alla suddetta previsione vincolante veniva stabilito nel contratto preliminare in £. 122.000.000 (doc. 130 in atti) e in merito a tale prezzo il Comune di Grosseto nulla ha mai eccepito, considerato che l'art. 9 e l'art. 12 lett. b) della Convenzione prevedono gravissime sanzioni in caso di difformità dello stesso dai parametri indicati.

E' fuori discussione che il prezzo fissato rappresenti un elemento certo ed immodificabile del contratto preliminare per la cui determinazione è preposto l'Ente locale – Comune di Grosseto – sulla base di parametri pubblicitici definitivi e noti (superficie complessiva e prezzo medio base) esattamente stabiliti in Convenzione, dai quali le parti in nessun caso potevano discostarsi. Ed è ben noto alle parti come il Comune di Grosseto, unica autorità competente a fissare il prezzo di vendita, non ne ha mai contestato la conformità, pur avendolo più volte valutato. Infatti durante la causa di primo grado la Biemme, non ancora fallita, ha ottenuto dal Comune di Grosseto in data 10.10.95 una certificazione (agli atti) attestante un errore materiale nel computo del prezzo a metro quadro dell'immobile, che doveva essere quantificato in £. 1.067.490 al mq., invece che in £. 1.057.490 al mq. come stabilito dall'art. 9 della Convenzione. Tale supposto errore era stato evidenziato in un rapporto/informativa dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune del 27.04.95 (in atti doc. 76) che rimetteva al dirigente del settore Urbanistica **la necessità di una modifica della Convenzione** in quanto il prezzo dell'immobile per metro quadro era viziato da due errori, il primo comportava l'aumento del prezzo al mq. come sopra indicato, il secondo comportava una riduzione del prezzo di cessione da £. 1.057.490 al mq. a £. 1.055.337 mq.

Con nota n. 79506 del 09.10.1995 il dirigente del settore Urbanistica del Comune prendeva in considerazione solo uno degli errori e aumentava il prezzo nei termini indicati, specificando tuttavia che **"dovrà essere formalizzato con la modifica della Convenzione"**. Tale variazione di prezzo veniva sì, **certificata** dal Comune con attestazione della medesima,

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

ma formalmente il Comune non ha mai provveduto alla modifica della Convenzione, rimasta sempre quella originaria, per cui il prezzo dell'immobile è pari a £. 122.000.000 come indicato nel preliminare.

E' quindi evidente che in mancanza di una specifica e formale variazione del prezzo in Convenzione operata dall'unico Ente preposto nessun altro prezzo può essere imposto all'acquirente, nemmeno dal Giudicante che in primo grado ha ritenuto di dover procedere in fase istruttoria alla sua esatta determinazione attraverso la C.T.U.

In detta fase istruttoria si è dato rilievo quindi alle certificazioni del Comune sebbene, come noto, le stesse non abbiano in realtà un valore autoritativo, come precisato dalla **Sentenza del Consiglio di Stato n. 1968/2007** emessa proprio nella causa tra il Falzea Bruno contro la Curatela Biemme Costruzioni snc ed il Comune di Grosseto (oggi allegata, doc. n. 3). Anche in questa fase di appello la Curatela ha voluto ribadire (lo si ripete tardivamente e perciò senza accettare il contraddittorio sul punto) che la stima del valore del bene debba essere rivalutata in base alle suddette certificazioni, che non rappresentano invece un'imposizione del prezzo possibile da applicare all'acquisto del bene, poiché questo, lo si ribadisce, rimane ancorato alle statuizioni della Convenzione.

Anche in questo grado di appello la difesa del Falzea insiste sul fatto che il Giudicante sia carente di potere nel merito e pertanto, in denegata ipotesi non può che disapplicare le suddette certificazioni ritenendo certo e definito il prezzo indicato in £. 122.000.000 nel contratto preliminare *de quo*.

Né peraltro, appare assolutamente applicabile l'art. 10 della Convenzione anzidetta relativa alla revisione o rivalutazione del prezzo dell'alloggio, posto che tale disposizione precisa che **"la revisione non si applica sulle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della presente convenzione"** (doc. 129 in atti) ed è noto ed incontestato tra le parti che il Falzea ha corrisposto tutte le proprie somme in conto prezzo, con versamenti a stati di avanzamento dei lavori.

Si insiste quindi affinché la Corte adita voglia sul punto riformare la sentenza impugnata, accertando che il prezzo di vendita deve essere fissato nella misura indicata nel contratto preliminare, ossia £ 122.000.000, iva esclusa.

B) sulla richiesta di risarcimento dei danni.



Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

In ultima analisi voglia codesta Corte tenere presente che la penosa vicenda che ha avuto inizio nel lontano 1994, assai logorante per l'odierno appellato che non si vede ancora riconosciuto il pieno diritto sull'immobile *de quo*, ad oggi dopo ben 15 anni non è ancora definita, con ciò causando senza ombra di dubbio un notevole disagio al Sig. Falzea che da questa situazione ha patito un vero e proprio danno anche alla vita di relazione, sicuramente risultata ampiamente penalizzata dal patema d'animo sofferto.

Questa vicenda (come purtroppo alcune altre tuttora pendenti presso i Tribunali) è rappresentativa di una forse poco ordinata normativa, che nonostante la legge 210 del 2004 (solo in parte applicata in concreto) continua a non consentire agli acquirenti di immobili da costruire, di avere piene e certe garanzie sull'immobile, in virtù del prevalere del principio della *par conditio creditorum*.

Come noto alla Corte solo con la sentenza n. 12505 del 2004 si è visto riconosciuto il diritto del promissario acquirente a non vedere l'immobile acquistato entrare nella massa dell'attivo fallimentare, stante la deroga all'applicazione dell'art. 72 L.F. prevista in caso di trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. antecedente alla dichiarazione del fallimento, in virtù dell'effetto prenotativo della stessa con effetti sulla validità della sentenza giudiziale di accoglimento.

Nel caso di specie peraltro l'art. 72 L.F. non sarebbe applicabile in virtù delle specifiche caratteristiche del bene oggetto del contratto. In nessun caso, quindi, ed in virtù della Convenzione medesima, la Curatela fallimentare potrebbe acquisire il suddetto immobile nella massa attiva del fallimento, né tale bene essere oggetto di atti di disposizione ad opera della stessa Curatela. E' evidente che la Curatela non può per sua essenza divenire un soggetto di edilizia residenziale pubblica, avendo la diversa finalità di soddisfare coattivamente, nei modi di legge, i creditori dell'imprenditore fallito nella misura più ampia possibile.

Infine, appare utile rilevare che, il regime di edilizia residenziale pubblica e nello specifico agevolata – convenzionata, non è assolutamente compatibile con la regola della vendita mediante pubblici incanti degli immobili acquisiti alla massa fallimentare, poiché tale procedura è volta ad ottenere il risultato più vantaggioso, e pertanto si pone in contrasto con il regime di prezzi prefissati, previsto invece in Convenzione. Ne consegue che l'eventuale conferimento di un immobile ai sensi dell'art. 72 L.F. alla massa fallimentare

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel. e Fax 0564-414983
e-mail: studiopinna.l@libero.it

risulterebbe del tutto incompatibile con la conservazione della finalità pubblica, per la quale lo stesso immobile è stato realizzato.

Già in primo grado la difesa del Falzea ha insistito nel richiedere una declaratoria che, accertati gli evidentissimi danni subiti dallo stesso nell'intera vicenda, condannasse la Biemme al loro integrale risarcimento, nella misura ritenuta di giustizia e con valutazione equitativa.

Tali richieste appaiono legittime considerato che per tutti questi anni il Falzea si è trovato in un limbo di indefinitezza e di incertezza dei propri diritti, che sebbene riconosciuti con la sentenza del G.O.A., rimangono ancora in attesa di definizione in virtù dell'appello promosso dalla Curatela. Ed a tale proposito, vorrà la Corte adita valutare come il contegno ostruzionistico della fallita sia stato mantenuto in tutto il corso di causa, come dimostrato dalla volontaria ed ingiustificata inottemperanza alla ordinanza resa dal G.I. il 05.05.1997, con la quale veniva ordinata l'esibizione dei libri contabili del 1991, nonché il rifiuto a consegnare i documenti richiesti dai c.t.u. allora nominati (come già contestato nella memoria depositata all'udienza del 24.01.2000, cui integralmente ci si riporta). Già in primo grado fu in effetti chiesto dalla difesa del Falzea che il Giudice facesse giustizia anche di tale aspetto della vicenda, richiesta quindi sulla quale si insiste, in via incidentale, in tale sede di appello.

P.Q.M.


il sottoscritto procuratore nell'interesse del proprio assistito insiste affinché l'Ecc.ma Corte adita voglia accogliere le rassegnate conclusioni.

Allegati:

- 1) Richiesta di archiviazione Procura della Repubblica – Dr. M. Rossi del 01.10.2007 (Proc. Pen. n. 07/3085 R.G.N.R. Mod. 21);
- 2) Estratto bimestrale dell'ANCI "Strategie Amministrative" - Gennaio -Febbraio 2009- pagg. 26 e 27.
- 3) Sentenza Consiglio di Stato n. 1968/2007.

Grosseto - Firenze lì 28 Aprile 2009

Avv. Loredana Pinna



Avv. Annarita Cecere

Depositato in Cancelleria
Collaboratore di Cancelleria
20 APR. 2009

Avv. LOREDANA PINNA
Via Tevere, 75
58100 Grosseto
Tel.e Fax 0564-414983

PROCURA

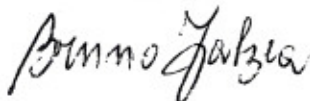
Delego a rappresentarmi e difendermi nel giudizio avente ad oggetto l'impugnazione della sentenza n. 692/05 del Tribunale di Grosseto, Sez. Stralcio, avanti alla Corte d'Appello di Firenze, l'Avv. Loredana Pinnadel Foro di Grosseto e l'Avv. Annarita Cecere del Foro di Roma, congiuntamente e disgiuntamente, conferendo alle stesse ogni e più ampia facoltà di legge, anche in ogni ulteriore fase e grado di giudizio e nella fase di esecutiva, ivi espressamente compresa quella di impugnare, transigere, rinunciare all'azione, rilasciare quietanze, riscuotere, proporre domande nuove e riconvenzionali, chiamare terzi in causa, nominare procuratori e con facoltà di farsi sostituire.

Eleggo domicilio in Firenze presso la Cancelleria Civile della Corte d'Appello.

Dichiaro, inoltre, di essere stato edotto che i miei dati personali verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e presto conseguentemente il mio consenso al loro trattamento. Prendo altresì atto che il trattamento dei dati personali avverrà mediante strumenti manuali, informatici e telematici e con logiche e modalità strettamente correlate alle finalità dell'incarico.

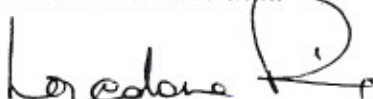
Grosseto 28 Aprile 2009

Bruno Falzea



V. E' autentica

Avv. Loredana Pinna



Avv. Annarita Cecere

(doc. m 1)

5

N. 07-3085 R.G. notizie di reato mod. 21

PROCURA DELLA REPUBBLICA
presso il tribunale di GROSSETO

RICHIESTA DI ARCHIVIAZIONE
- artt. 408/411 c.p.p., 125 e 126 D.Lv. 271/89 -

Al giudice per le indagini preliminari
presso il tribunale di Grosseto

Il pubblico ministero dott. Massimiliano Rossi,
visti gli atti del procedimento penale indicato in epigrafe, iscritto nel registro delle notizie di reato nei
confronti di: GINANNESCHI CINZIA
per il reato di cui agli artt. 323 - 328 cp



Si rileva che non emergono fatti di rilevanza penale concretamente perseguibili.
In particolare si evidenzia quanto segue:

- a) un primo profilo di cui l'esponente si duole è la mancata attivazione del potere - dovere, da parte dell'autorità amministrativa, di porre in essere il previsto procedimento amministrativo per la risoluzione della convenzione stipulata in data 6 settembre 1991 con conseguente estinzione del diritto di superficie concesso alla ditta Biemme Costruzioni s.n.c. a seguito del grave inadempimento posto in essere dalla predetta con il mancato rispetto di quanto disposto dall'art. 8 della convenzione con riferimento alla mancata attivazione della fideiussione a garanzia delle somme versate a titolo di acconto e di caparra. In proposito va rilevato come la condotta posta in essere dalla ditta Biemme Costruzioni s.n.c. va sicuramente considerato grave inadempimento della convenzione con conseguente obbligo per il comune di Grosseto di attivarsi, appunto per assicurare comunque il perseguimento delle finalità pubbliche sottese all'operazione de qua, per la risoluzione della convenzione. In proposito infatti va rilevato come la gravità della condotta in questione emerge di per sé come dato obiettivo e ciò a prescindere dalla condotta della persona offesa che comunque ha provveduto ad erogare somme in acconto pur in mancanza di una fideiussione che la garantisse dal rischio eventuali insolvenze del concessionario (poi puntualmente verificatesi). Peraltro tale condotta, con conseguente immediato obbligo per il comune (nella persona dell'indagata quale funzionario responsabile per la trattazione dei procedimenti in materia di gestione delle aree PEEP) di attivarsi nel senso della risoluzione della convenzione, è stata posta in essere dalla ditta Biemme sin dal 1991 con conseguente richiesta al comune, quanto meno dal 31.10.2001 (vd. documento n. 5 pag. 144 incarto processuale), di procedere in tal senso. Ne discende quindi che, a prescindere da ogni considerazione in relazione alla sussistenza del richiesto elemento soggettivo (dolo specifico) per l'integrazione della fattispecie de qua, che il reato in questione sarebbe da intendersi comunque prescritto (termine ordinario, sulla base della previgente disciplina in quanto più favorevole, anni 5).

- b) ulteriore profilo di interesse investigativo è sicuramente costituito dalla condotta dell'indagata che, pur in presenza del fallimento della società Biemme s.n.c. intervenuto nel dicembre 2002, comunque non provvedeva nel senso di attivare la procedura per la risoluzione della convenzione malgrado che, ai sensi dell'art. 12 n. 5 della stessa, tale rimedio fosse espressamente previsto nel caso in cui " ... il concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa ... ". Ora è evidente, per la formulazione letterale della disposizione (che appunto parla di " integrale realizzazione dell'iniziativa "), per l'impianto sistematico delle norme (vd. art. 8 che prevede l'estinzione della fideiussione soltanto con la stipula del contratto definitivo) nonché per gli interessi pubblicistici sottesi alla stipula della convenzione (è evidente che interesse del comune non può essere altro che quello di vedere gli alloggi assegnati a persone in possesso dei requisiti per la concessione di alloggi PEEP e che solo con la stipula in favore di tali soggetti, e non certo soltanto con la materiale realizzazione delle opere edili, può considerarsi effettivamente realizzata l'iniziativa), non può ritenersi che il comune avrebbe dovuto attivarsi nel senso di risolvere la convenzione. Peraltro, con riferimento a tale condotta omissiva del comune di Grosseto (eventualmente valutabile in sede civile), non vi sono elementi concreti poter ritenere che tale violazione della norma regolamentare costituita dalla convenzione (attuativa del piano regolatore generale del comune) sia stata posta in essere al fine specifico di danneggiare la persona offesa o comunque per favorire una delle parti coinvolte nella vicenda. Ne discende l'irrelevanza penale del comportamento tenuto dall'indagata.
- c) relativamente al mancato riscontro all'istanza presentata dall'indagato in data 18.12.2003 va rilevato come la stessa difetti dei requisiti previsti dalla norma per far scattare la sanzione penale di cui al comma 2 dell'art. 328 cp non presentandosi la stessa, né formalmente né sostanzialmente, quale atto di diffida nei confronti dell'autorità amministrativa (vd. Cass. n. 10002/00).
- d) relativamente invece all'atto di diffida presentato dall'indagato in data 12.11.2004 va rilevato come allo stesso, pur in mancanza di un formale atto di rigetto, sia stato comunque dato riscontro come è evincibile dalla nota trasmessa dal legale incaricato dal comune di Grosseto (avv. Gulina) all'indagata recante data 25.11.2004 in cui si dà atto dell'attività comunque compiuta per la ricerca di una soluzione alla vicenda (vd. pag 40 documentazione acquisita presso il comune di Grosseto). Anche in questo caso quindi può concludersi nel senso che non vi sia stata lesione dell'interesse protetto dalla normativa in questione.

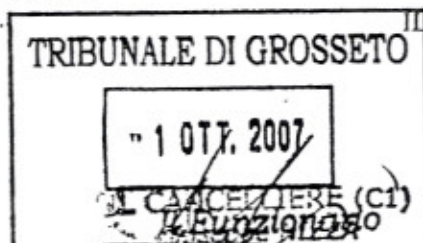
Visti gli artt. 408/411 c.p.p., 125 D.Lv. 271/89

C H I E D E

che il giudice per le indagini preliminari in sede voglia disporre l'archiviazione del procedimento e ordinare la conseguente restituzione degli atti al proprio ufficio.

Si avvisa la persona offesa che nel termine di giorni 10 dalla notificazione del presente atto può prendere visione degli atti del fascicolo delle indagini preliminari e presentare eventuale opposizione ai sensi degli artt. 408 e segg. cpp.

Grosseto, 4 settembre 2007



PUBBLICO MINISTERO

(dott. Massimiliano Rossi)

> dossier **finanziaria**

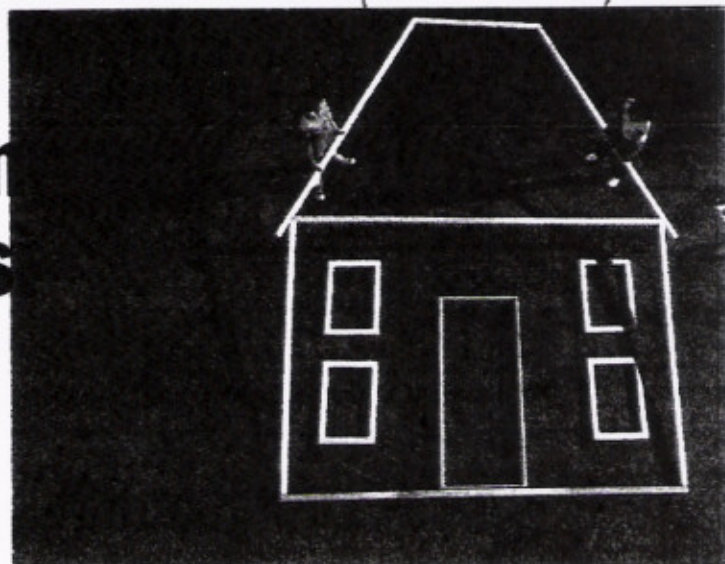
Per evitare il dramma di chi deve pagarsi la casa due volte

di **Lauro Sangaletti**

Correva l'anno 2005 e il decreto legislativo 122 (in attuazione della legge 210/2004) istituiva un Fondo di solidarietà con lo scopo di tutelare chi, in seguito al fallimento del costruttore che si era impegnato a realizzare un'abitazione previo anticipo del costo dell'immobile, si fosse trovato senza soldi e senza casa.

Dopo 3 anni un'iniziativa dell'associazione CittadinanzAttiva ha voluto fare il punto della situazione partendo dall'esperienza del Comune di Covo (vedi box) e coinvolgendo le associazioni di costruttori, i condomini, i notai e Anci.

Le parole di Carlo Redondi, Sindaco di Covo (Comune di 3800 abitanti in provincia di Bergamo), illustrano una situazione non inconsueta: "nel 2004, dopo circa un mese dalla mia elezione, ho ricevuto una lettera di un curatore fallimentare con la quale mi si metteva a conoscenza del fatto che era stata avviata una procedura fallimentare inerente a dei fabbricati divenuti di proprietà del Comune. In conseguenza a ciò il Comune stesso era tenuto al versamento di 1.839.812 euro come rimborso delle varie sofferenze



che gravavano sul cantiere".

In situazioni simili i soggetti più coinvolti sono in realtà i cittadini che si trovano espropriati di un bene che credevano loro, pagato in anticipo e sul quale non possono far valere alcun diritto.

La norma introdotta nel 2005 avrebbe dovuto risolvere questo problema istituendo un fondo di garanzia e rendendo obbligatorie le fidejussioni ma in realtà è rimasta largamente inapplicata. Secondo le stime presentate durante il convegno da Assocond-Conafi le garanzie vengono applicate solo al 29% delle costruzioni (al nord nel 44% dei casi, al centro nel 16% e al sud nel 5%).

Questo fatto determina due risultati negativi: da un lato molti di coloro che hanno comprato casa non sono protetti dal rischio di fallimento del costruttore; dall'altro le risorse che confluiscono nel fondo sono insuf-

Duecentomila famiglie coinvolte nei fallimenti dei costruttori

> Prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 122/2005 non esistevano in Italia (a differenza dei paesi UE) norme che tutelavano gli acquirenti di case in via di costruzione. In caso di fallimento dell'azienda costruttrice si perdevano sia i soldi versati che il diritto all'immobile per il quale le parti si erano impegnate. Comprare casa era un rischio che poteva far dormire sonni molto agitati.

La situazione del mercato immobiliare richiedeva infatti pagamenti anticipati che non avevano però un riscontro di reali garanzie a tutela dell'acquirente se non quella relativa all'iscrizione di quest'ultimo al chirografo per godere di un eventuale rimborso nel caso in cui in seguito alla vendita dei beni del fallito fossero stati liquidati i crediti di chi godeva di maggiori privilegi (fornitori, lavoratori, banche, etc).

Dai dati forniti da Assocond - CO.NA.FI. risulta che sul finire degli anni novanta i fallimenti in Italia nel settore delle costruzioni fossero circa 2700 all'anno di cui 1500 inerenti all'edilizia residenziale. Questa situazione ha comportato il coinvolgimento di circa 200mila famiglie.

Una soluzione è giunta con il provvedimento del 2005 che ha sottratto l'acquirente dalla procedura fallimentare garantendone i diritti con altri strumenti tra i quali l'obbligo per il costruttore di garantire le somme versate dagli acquirenti attraverso una fidejussione.

Punto fondamentale del provvedimento è stata inoltre l'istituzione presso il Ministero dell'economia e delle finanze del "Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire" (costituito da contributi obbligatori a carico dei costruttori) al fine di assicurare un indennizzo agli acquirenti che hanno subito la perdita di denaro e non hanno conseguito il diritto di proprietà.

ficienti a coprire le vittime dei fallimenti passati.

Per dare un'idea della situazione basti pensare che al Fondo di solidarietà sono state rivolte richieste di indennizzo per oltre un miliardo di euro mentre i fondi disponibili ammontano a 21,6 milioni che soddisfano circa il 2% delle richieste.

Giustino Trincia, vicesegretario nazionale di CittadinanzAttiva, commentando tale situazione ha dichiarato che: "il dato di fondo è quello di un grave deficit di garanzie da almeno quattro punti di vista: quello normativo, quello della regolazio-

ne, della rappresentanza e delle risorse". CittadinanzAttiva ha quindi lanciato otto proposte per risolvere la situazione tra cui l'analisi e la semplificazione dei contratti.

Di fronte a questa situazione e considerando l'esempio di Covo, anche i Comuni possono fare la loro parte. Pier Attilio Superti, segretario generale di Anci Lombardia, ha infatti affermato che: "se ai Comuni venisse consegnato e riconosciuto un ruolo forte di regolatore anche per questi aspetti e di verifica dell'applicazione di alcune norme a tutela dei propri cittadini, grazie alla conoscenza più diretta e alla presenza più immediata, si potrebbero ottenere risultati migliori e una migliore gestione dei progetti".

Il Comune di Covo ha trovato una soluzione concreta e dignitosa

> La vicenda che ha interessato il Comune di Covo, nella pianura della provincia di Bergamo, ha avuto origine nel 1998 quando l'amministrazione comunale aveva stimolato un'operazione immobiliare di edilizia economica popolare. I problemi sono sorti con il fallimento della cooperativa che si era aggiudicata la costruzione delle abitazioni e aveva già sottoscritto contratti preliminari di vendita per alcune unità abitative. A quel punto gli immobili già occupati dagli assegnatari, non essendo stati rogati, sono divenuti di proprietà del Comune in seguito alla risoluzione della convenzione con la cooperativa. Per questo l'unico soggetto a cui il Curatore Fallimentare poteva rivolgersi per ottenere quanto dovuto era il Sindaco. A complicare la situazione si aggiungeva inoltre il fatto che il Comune, per legge, era subentrato nei mutui fondiari contratti dalla cooperativa con le banche prima del fallimento.

Per il Sindaco Redondi si profilava una situazione alquanto difficile da risolvere e così riassumibile: il Curatore pretendeva circa 1.545.000 euro; le banche creditrici vantavano mutui ipotecari per complessivi 1.642.000 euro; 9 assegnatari che avevano versato alla cooperativa elevate somme di denaro e che già occupavano le abitazioni si reputavano legittimi proprietari delle stesse; 2 assegnatari che avevano acquistato degli appartamenti di una palazzina non ancora ultimata e che avevano versato lauti anticipi non occupavano le abitazioni e pretendevano o il rimborso di quanto versato o il possesso pieno degli appartamenti. Non si deve inoltre dimenticare che, come afferma il Sindaco, "il bilancio del Comune di Covo pareggia a 3.900.000 euro, pertanto è abbastanza semplice desumere che una simile richiesta non era di semplice evasione".

Per risolvere l'intricata questione l'amministrazione comunale ha intrapreso una trattativa su due fronti: da una parte con le banche e la curatela dall'altra con le famiglie che si sentivano truffate.

In breve ecco come si è giunti alla soluzione:

- > 1 il Comune ha effettuato una stima dei beni da contrapporre a quella presentata dalla curatela;
- > 2 un avvocato, incaricato dal Comune, ha provveduto a tenere i rapporti (non semplici) con le banche e la curatela e ha strappato il consenso per chiudere la vicenda con il versamento di 1.200.000 euro alle banche e di 330.000 euro alla curatela;
- > 3 sul fronte degli assegnatari si è arrivati a far acquistare gli immobili a coloro che li occupavano, fissando il prezzo secondo i criteri stabiliti dalla Regione per l'edilizia residenziale convenzionata e concedendo alcuni benefici. Questa operazione ha comportato un introito di circa 900.000 euro;
- > 4 è stata messa all'asta la palazzina al rustico, aggiudicata per 1.120.000 euro;
- > 5 la somma complessiva introitata ha permesso di chiudere definitivamente le sofferenze e di ottenere un avanzo di 387.000 euro, suddiviso tra gli assegnatari in proporzione a quanto avevano sborsato inizialmente.

Il primo cittadino di Covo commenta così il risultato: "ritengo che la vicenda pur se faticosamente abbia avuto una conclusione più che dignitosa portando anche la parte più debole, quella degli assegnatari, ad avere un buon risarcimento".



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) ha pronunciato la seguente

DECISIONE

sul ricorso in appello n. 11522/2003, proposto da FALZEA Bruno rappresentato e difeso dall'avv. Giuseppe De Majo ed elettivamente domiciliato in Roma, presso lo Studio dell'avv. Francesco Tafuro, via Orazio n. 3,

CONTRO

COMUNE DI GROSSETO rappresentato e difeso dagli avv.ti Umberto Gulina e Michele Costa ed elettivamente domiciliato in Roma, presso lo Studio del secondo difensore, via Bassano del Grappa n. 24;

E NEI CONFRONTI DI

- BIEMME COSTRUZIONI s.n.c.
- FALLIMENTO BIEMME COSTRUZIONI s.n.c., non costituiti in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, Sez. III, n. 3396 del 18 dicembre 2002;

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione del Comune di Grosseto;

Viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

TRG

Addi	5/6/07
rilasciato l'estratto in	
forma esecutiva in favore	COMUNE DI
di	GROSSETO
e a richiesta dell'Avvocato	MICHELE
	COSTA
	IL DIRIGENTE



Visti gli atti tutti della causa;

Data per letta, alla pubblica udienza del 6 febbraio 2007 la relazione del Consigliere Bruno Mollica;

Uditi, altresì, l'avv. G. De Majo e Costa Michele;

Ritenuto in fatto e considerato in diritto:

FATTO e DIRITTO

1.- Con ricorso dinanzi al Tribunale amministrativo regionale per la Toscana, rubricato al n. 2824/98, il signor Bruno Falzea esponeva:

- di avere stipulato con la Biemme Costruzioni s.n.c. un preliminare di compravendita di un alloggio costruito dalla detta società nell'ambito di un programma di edilizia agevolata convenzionata, previa convenzione comunale ex art. 35 della legge n. 865 del 1971;
- di avere pattuito un determinato prezzo derivante dai parametri riportati nella detta convenzione;
- di avere promosso controversia civile per la restituzione del prezzo versato in eccedenza e che, in tale sede, la società convenuta aveva prodotto certificazione rilasciata dal Comune di Grosseto, relativa alla superficie dell'alloggio;
- di avere chiesto al Comune analoga certificazione e che l'istanza veniva dichiarata irricevibile.

Tale atto veniva impugnato con il ricorso sopra indicato.

Con successivo gravame, rubricato al n. 2555/00, il Falzea impugnava gli atti comunali 21 gennaio 2000 e 8 febbraio 2000, con i quali l'ente aveva espresso la valutazione di congruità del prezzo di prima cessione dell'alloggio acquistato dal ricorrente.

1

(doc m. 3)

Il T.A.R. adito dichiarava l'inaammissibilità dei ricorsi (riuniti) con sentenza n. 3396 pubblicata il 18 dicembre 2002 in ragione del ritenuto difetto di giurisdizione sulla controversia.

La pronuncia di primo grado viene impugnata dal Falzea, che ne deduce l'erroneità e ne chiede l'annullamento e/o la riforma sulla base dei seguenti motivi: violazione e/o falsa applicazione del D.Lgs. 80/1998, in particolare degli artt.33, 34 e delle norme sul riparto di giurisdizione. Difetto di motivazione. Contraddittorietà con altri provvedimenti. Illogicità.

Ripropono inoltre i motivi già dedotti in primo grado, riassumendo altresì "sinteticamente" considerazioni e motivi di diritto a sostegno della ritenuta illegittimità degli atti impugnati dinanzi al Tribunale amministrativo.

Controdeduce con memoria di costituzione e conclusiva il Comune di Grosseto, eccependo altresì l'improcedibilità del ricorso; il Falzea produce note di replica in vista dell'udienza di discussione.

- 2.- Correttamente la pronuncia di prime cure ha rilevato il difetto di giurisdizione del giudice amministrativo in ordine alla controversia azionata.

La questione oggetto di causa investe, in sostanza, attraverso la contestazione dei precitati atti comunali - non aventi peraltro natura autoritativa - la determinazione della superficie dell'alloggio compravenduto e del prezzo unitario a metro/quadro a carico dell'acquirente, nell'ambito di un programma di edilizia agevolata convenzionata, previa convenzione comunale ex art. 35 L. n. 865/71.



Trattasi quindi di aspetti tipici del rapporto obbligatorio intercorrente tra l'acquirente Falzea e la società venditrice Biemme Costruzioni s.n.c., concessionaria del diritto di superficie sulle relative aree del patrimonio comunale, che involge posizioni di diritto soggettivo inerente il detto rapporto contrattuale.

Né appare utile il tentativo defensionale di ricondurre la controversia nell'alveo della giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo in materia di servizi pubblici e di urbanistica ed edilizia sotto il profilo della "totalità degli aspetti dell'uso del territorio".

Non viene invero in rilievo l'aspetto urbanistico, anche in termini di programmazione e attuazione dei piani di edilizia residenziale pubblica, né il profilo attinente alla disciplina delle assegnazioni degli alloggi; altro è poi il rapporto pubblicistico fra l'ente territoriale e il concessionario delle aree.

Diversamente, su una controversia che si snoda nei consueti canoni del rapporto contrattuale, siccome in precedenza individuato, non può che radicarsi la giurisdizione del giudice ordinario, giusta consolidato orientamento della stessa Corte regolatrice, richiamato anche dalla sentenza di prime cure.

3.- Il ricorso in appello va in conclusione respinto.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione IV), definitivamente pronunciando sul ricorso in appello indicato in epigrafe, lo respinge.



Condanna l'appellante Falzea Bruno al pagamento delle spese di giudizio, che si liquidano in euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) in favore del Comune di Grosseto, oltre accessori come per legge.

Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio del 6 febbraio 2007 con l'intervento dei signori:

- | | |
|-----------------|-------------------|
| Gennaro FERRARI | Presidente |
| Vito POLI | Consigliere |
| Bruno MOLLIKA | Consigliere, rel. |
| Carlo DEODATO | Consigliere |
| Sandro AURELI | Consigliere |

L'ESTENSORE

Bruno Mollica

IL PRESIDENTE

Gennaro Ferrari

IL SEGRETARIO

Giovanna Perna

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

il **- 7 MAG. 2007**
(Art. 51, L. 274-1982, n. 186)
Dirigente

[Signature]

CONSIGLIO DI STATO
IN SEDE GIURISDIZIONALE (Sezione Quarta)

Addì **- 7 MAG. 2007**..... copia della presente decisione è trasmessa al Comune di Grosseto a norma dell'art. 87 del regolamento di procedura 17 agosto 1907, n. 642

IL DIRIGENTE
[Signature]

CONSIGLIO DI STATO
IN SEDE GIURISDIZIONALE (SEZIONE IV)

È copia conforme all'originale che si rilascia ai sensi di legge a richiesta di BRUNO FALZEA
Sono fogli 5 (cinque)
Roma, li 22/5/08



IL DIRIGENTE

[Signature]