

# STUDIO LEGALE SANINO

MARIO SANINO

FRANCESCO LUIGI BRASCHI

CARLO CELANI

ILARIA COLOMBO

LORENZO CORAGGIO

GIANPAOLO RUGGIERO

PAOLA SALVATORE

FRANCESCA SANINO

FABRIZIO VIOLA

FRANCO VIOLA

M. NICOLETTA VIOLA SANINO

00197 ROMA

180, VIALE PARIOLI

TEL. 0039-06 8074371

FAX 0039-06 8072776

www.studiosanino.com

roma@studiosanino.com

mariosanino@ordineavvocatiroma.org

Roma, 5 novembre 2018

Spett.le

Redazione TV 9 Italia - Telemaremma

Via Monte Rosa, 24 - 58100 Grosseto

Via email: [redazione@tv9italia.it](mailto:redazione@tv9italia.it); [paradisi73@virgilio.it](mailto:paradisi73@virgilio.it)

c.a. Dott. Simone Paradisi

**Oggetto: Comunicato stampa. Replica al Servizio televisivo TV9 Italia – Telemaremma del 16 ottobre 2018; Bruno Falzea/Comune di Grosseto, sentenza del Consiglio di Stato n. 5907 del 15 ottobre 2018**

Si fa riferimento al servizio televisivo trasmesso da codesta Emittente di cui all'oggetto, per svolgere le seguenti considerazioni a tutela del Sig. Bruno Falzea, mio Assistito.

La sentenza del Consiglio di Stato n. 5907 del 15 ottobre 2018, che ha rigettato il ricorso in appello proposto dal Sig. Bruno Falzea contro il Comune di Grosseto non è condivisibile per le seguenti ragioni.

L'appellante aveva contestato all'Amministrazione comunale di non aver adempiuto agli obblighi di vigilanza posti a suo carico dalla convenzione stipulata con la Biemme Costruzioni, e in particolare di non aver fatto presentare a quest'ultima una fideiussione in garanzia degli acconti di prezzo versati.

In merito, il Consiglio di Stato ha rilevato che la clausola convenzionale invocata (art. 8 Convenzione) avrebbe regolato una fattispecie privatistica tra le parti (concessionario ed assegnatario); ciò premesso, ha rilevato che l'appellante aveva chiesto il rispetto della suddetta garanzia solo il 12 dicembre 1994, laddove il contratto preliminare di compravendita dell'alloggio risaliva al 25 ottobre 1991 e l'intero prezzo d'acquisto era stato versato entro il 23 marzo 1993.

Tuttavia, l'art. 8 della predetta Convenzione stabiliva quanto segue: *“Qualora il concessionario stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente dovrà essere garantito per eventuali insolvenze del concessionario, da una fidejussione bancaria o assicurativa [...] Copia della fideiussione deve essere inviata al Comune, il quale ne valuterà la congruità e la corrispondenza alla presente Convenzione.*

*Il versamento di acconti e/o di caparra è subordinato alla preventiva approvazione delle fideiussioni da parte dell'amministrazione comunale". Non vi era quindi alcuna previsione, a carico del cittadino acquirente, di chiedere all'interno dell'atto preliminare di compravendita la garanzia della fideiussione, essendo tale adempimento al contrario un obbligo/dovere posto a carico dell'impresa costruttrice.*

Inoltre, l'art. 12 della Convenzione prevedeva: *"La violazione o l'inadempimento da parte del concessionario o i suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali e amministrative previste dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:*

*A) Risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie:*

[...]

*3 - qualora si riscontrino gravi inadempimenti delle clausole circa la vendita o la locazione degli alloggi".*

Non a caso, il Difensore Civico della Toscana, sollecitato dal Sig. Bruno Falzea, nella nota del 30.5.2008 deduceva: *"...non solo il Comune avrebbe dovuto verificare l'esistenza della fideiussione, ma senza dubbio risulta verificatasi una delle ipotesi - a prescindere dal momento nel quale è intervenuto il fallimento della società - che consente di recuperare la proprietà dell'immobile tutelando in primo luogo l'interesse pubblico e, in via indiretta, le legittime aspettative dell'esponente".*

Pertanto, poiché la fideiussione era prevista non solo a garanzia delle somme versate a titolo di acconto o di caparra, ma anche di eventuali anticipi successivamente versati (cfr. Conv., art. 8, cit.: *"Qualora il concessionario stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente dovrà essere garantito per eventuali insolvenze del concessionario, da una fidejussione 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"*), la circostanza che il Sig. Falzea, all'epoca della segnalazione trasmessa al Comune (1994) avesse già corrisposto quasi per intero l'importo pattuito per l'acquisto dell'alloggio, non valeva ad escludere l'obbligo del Comune di intervenire a tutela del promissario acquirente (mediante l'immediata risoluzione della Convenzione), anzi a maggior ragione si sarebbe dovuta sanare questa inosservanza della clausola convenzionale.

In ogni caso, risulta che il Comune avesse fornito riscontro alla richiesta dell'attivazione dei poteri di vigilanza formulata dal ricorrente in data 12.12.1994 (v. nota prot. 09298D del 27.12.1994) con la quale si faceva presente quanto segue: *"a) contestualmente all'invio della presente, la Soc. "Biemme Costruzioni S.N.C. di Bardi e Milani" è stata invitata a produrre copia della fideiussione bancaria o assicurativa prevista all'art. 8 della Convenzione repertorio n° 691 stipulata in data 6.9.1991 rogito Dott. A Marchio di Grosseto"*; ciò nonostante, il Comune stesso non perveniva ad alcuna determinazione sanzionatoria nei confronti del costruttore, venendo meno alla propria funzione pubblicistica di protezione degli acquirenti.

La prestazione fideiussoria, in sintesi, era un obbligo gravante sul concessionario, un dovere di vigilanza da parte del Comune e il promissario

acquirente non doveva esercitare alcun diritto per fare rispettare questa clausola convenzionale. Peraltro, a riprova della *culpa in vigilando* del Comune e della generale mancanza di trasparenza dell'operazione, non risulta che alcuno degli assegnatari abbia ottenuto garanzia fideiussoria da parte della Biemme Costruzioni, fatta eccezione per gli alloggi destinati al Comune di Grosseto.

Il Consiglio di Stato ha errato anche laddove ha rilevato che poiché il fallimento della ditta costruttrice sarebbe intervenuto dopo la realizzazione dell'intervento, il Comune non avrebbe avuto alcun obbligo di risolvere la Convenzione (ai sensi dell'art. 12, n. 5, della Convenzione).

In merito, la migliore confutazione deriva dalle argomentazioni svolte dalla Procura della Repubblica di Grosseto nella richiesta di archiviazione (per mera intervenuta prescrizione) a carico del funzionario responsabile del procedimento.

Ivi, si legge che il funzionario "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 dell'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 (v. art. 8 che prevede l'estinzione della fideiussione soltanto con la stipula del 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 soltanto con la materiale realizzazione delle opere edili, può considerarsi effettivamente realizzata l'iniziativa) non può non ritenersi che il comune avrebbe dovuto attivarsi nel senso di risolvere la convenzione. Peraltro, con riferimento a tale condotta omissiva del Comune di Grosseto..." (cfr. richiesta di archiviazione del 29.9.07).

Appare evidente che il concessionario nella fattispecie in esame era titolare di un *munus publicum*, e deputato non solo alla semplice realizzazione degli alloggi, ma anche alle operazioni successive funzionali alla realizzazione del Piano; infatti, l'art. 8 della Convenzione prevedeva l'estinzione della fideiussione solo con la stipula dei definitivi atti di compravendita.

Il Comune aveva infatti il dovere di impedire l'acquisizione al compendio fallimentare degli immobili di edilizia pubblica e convenzionata, in quanto tali cespiti devono essere assegnati solo ai soggetti in possesso di determinati requisiti soggettivi e non possono essere posti all'incanto con conseguente generica immissione sul mercato immobiliare (trattandosi di immobili venduti ad un prezzo predeterminato e calmierato, inferiore al prezzo di libero mercato e da assegnarsi esclusivamente alle categorie sociali meno abbienti).

Questo è quanto affermato dal TAR Friuli - Venezia Giulia (cfr. sent. n. 283 dell'11.4.96) che in un caso identico ha stabilito quanto segue: "Con la risoluzione del contratto preliminare per conferire gli alloggi alla massa fallimentare, il fallimento violerebbe gli obblighi derivanti dalla concessione con la conseguenza che, sottraendo in tal modo i beni che ne sono oggetto dalla destinazione stabilita, sarebbe di pieno diritto

*destinatario del provvedimento di revoca impugnato [...] la logica dell'edilizia convenzionata (vendere a soggetti predeterminati ad un prezzo non maggiore di quello prestabilito) è radicalmente opposta a quella del fallimento (vendere a chiunque possa assicurare il prezzo più elevato possibile) [...] onde la P.A. è tenuta ad intervenire per la conservazione della destinazione previste con il provvedimento di revoca che, trattandosi di manufatti realizzati sul patrimonio indisponibile del Comune in diritto di superficie, comporta l'estinzione al suolo del diritto di proprietà superficaria sui medesimi".*

Da quanto sopra, emerge quindi anche l'infondatezza dell'osservazione del Consiglio di Stato, secondo cui: "La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 8800 del 4 aprile 2016 resa inter partes, ha evidenziato come la trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del preliminare sull'appartamento di spettanza dell'appellante, lo ha messo al sicuro dal rischio di perdere l'aspettativa alla soddisfazione in forma specifica del credito", onde il Sig. Falzea "potrà eventualmente avere tutela, nella competente sede civile presso cui è instaurato il procedimento sull'adempimento del preliminare, anche sotto il profilo del riconoscimento dell'avvenuto pagamento del prezzo di vendita e delle eventuali spettanze risarcitorie a seguito del ritardato contratto definitivo".

Da ultimo, si osserva che risolvendo la Convenzione, il Comune di Grosseto trarrebbe anche un vantaggio economico, in quanto avrebbe titolo per farsi restituire dalla Curatela Fallimentare della Biemme Costruzioni la differenza fra il prezzo dell'alloggio pagato dal Sig. Falzea (Lire 117.000.000 oltre IVA) e il costo di costruzione dell'immobile (che dal Quadro Tecnico Economico risulta essere di Lire 81.082.493) pari ad un importo di Lire 35.917,507, corrispondenti ad euro 18.549,84. Inoltre, il saldo (prezzo di Convenzione riportato nel Q.T.E. di Lire 124.693,510 - Lire 117.000.000), di Lire 7.693.510, pari ad euro 3.973,36, il Sig. Falzea lo verserebbe al Comune e non alla Curatela.

Distinti saluti.

(Lorenzo Coraggio)

