

CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

SEZIONE TERZA CIVILE

R.G. n.822/2025 – Pres. Rel. Dr. Carlo Breggia

Comparsa di costituzione e risposta

nel giudizio di rinvio ex art. 392 c.p.c.

Per: **Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani** (P.IVA/C.F.: 00211420534), in persona del curatore Rag. Daniele Moretti (c.f.:MRTDNL60R25G716E) con studio in Grosseto, Viale Ombrone n.3, nominato dal Tribunale di Grosseto il 5.12.2002, giusto decreto autorizzativo del G.D. ai fallimenti del Tribunale di Grosseto del 15.07.2025, elettivamente domiciliata in Grosseto, Via Scivia n.7 ed all'indirizzo di posta elettronica certificata claudiomarconi@pec.ordineavvocatigrosseto.com presso l'Avv. Claudio Marconi del Foro di Grosseto (c.f.: MRCCLD55M23H501K, claudiomarconi@pec.ordineavvocatigrosseto.com) che la rappresenta e difende in virtù di procura speciale alle liti rilasciata su documento informatico separato ex art. 83, co.3, c.p.c. e art. 25 D.lgs. n.82/2005 da intendersi ai sensi di legge come apposta in calce al presente atto,

- convenuto in riassunzione

Contro: FALZEA BRUNO (c.f.: FLZBRN56B08H224A) rappresentato e difeso per delega unita, nelle forme utili alla trasmissione telematica, all'atto di citazione in riassunzione ex art.392 cit., dall'Avv. Francesco Morcavallo (MRFCNC79H11D086I, studiomorcavalloroma@legalmail.it) del Foro di Roma, con domicilio eletto in Roma, Via Luigi Settembrini n.28 ed all'indirizzo di posta elettronica certificata studiomorcavalloroma@legalmail.it,

- attore in riassunzione

Svolgimento del processo

Il sig. Falzea Bruno conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Grosseto la Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani, con atto di citazione notificato il giorno 08.06.1994,



chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: “Voglia il Tribunale, contrariis reiectis, a) dichiarare l'obbligo della convenuta di restituire la somma anticipata dall'attore, pari a lire 50.000.000, oltre interessi legali dal dì del dovuto al saldo; b) dichiarare l'obbligo della convenuta di procedere a frazionamento del mutuo della B.N.L. sull'immobile oggetto di compravendita, con contestuale accollo per la quota parte di lire 55.000.000 in capo all'attore; c) dichiarare, ex art.2932 c.c., avvenuto il trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita per cui è causa, in particolare: l'appartamento di civile abitazione sito al piano 1°, scala “D”, e distinto con l'interno n.1, composto di ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l'appartamento interno 2D e vano scale, con box ad uso autorimessa al piano terra distinto con il nr.16, con adiacente ripostiglio; il tutto identificato catastalmente al N.C.E.U. al Fg. 92, part. 617, sub. 18 e 37 per l'autorimessa, ordinando alla competente Conservatoria dei registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della sentenza; d) condannare la ditta convenuta alla restituzione della somma di cui al punto a), gravata d'interessi legali dal dì del dovuto al saldo; nonché al risarcimento dei danni subiti per effetto degli inadempimenti contrattuali per cui è causa, nella misura che verrà determinata in corso di causa e, comunque, secondo equità; e) dichiarare, pertanto, l'avvenuta compensazione fra il residuo del prezzo dovuto dall'attore e quanto dovuto dalla convenuta in forza dei punti a) e d) delle presenti conclusioni, con condanna al pagamento della differenza da parte della convenuta; dichiarare, altresì, l'attore non tenuto al pagamento di ulteriori somme per la compravendita. Vinte le spese, oneri accessori inclusi”.

Si costituiva sin dalla prima udienza la Biemme Costruzioni s.n.c. che contestava le avverse pretese così precisando le proprie conclusioni: “Piaccia al Tribunale di Grosseto, respinta ogni contraria, diversa, istanza, azione e/o eccezione, nel merito respingere le domande tutte proposte dall'attore Falzea Bruno perché improponibili ed improseguibili e comunque infondate in fatto e diritto; in accoglimento di espresse domande riconvenzionali, voglia condannare il medesimo attore a risarcire alla convenuta tutti i danni sofferti in conseguenza del comportamento processuale ed extraprocessuale tenuto dal Falzea Bruno in quanto lesivi



dell'immagine di serietà e correttezza professionale dell'impresa Biemme Costruzioni s.n.c. di Milani e Bardi, danni da accertarsi in corso di causa e dei quali comunque chiede sin d'ora la liquidazione anche in via equitativa, nonché la immediata restituzione delle chiavi dell'alloggio. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio".

In corso di causa il G.I. "considerato che la presente controversia si incentra (...omissis) sulla misura del corrispettivo, imposto dalla legge ed inserito automaticamente nel contratto ai sensi dell'art.1339 c.c.", con ordinanza del 9.5.1997 disponeva lo svolgimento di due consulenze, una tecnica ed una contabile, atte ad individuare il dovuto prezzo di trasferimento (trattandosi d'edilizia convenzionata il cui prezzo non era rimesso all'autonomia convenzionale, ma alla verifica dei parametri di legge) e l'effettivo stato della contabilità.

In prosieguo il Tribunale, a causa di una serie "d'accuse e sospetti nei confronti dei consulenti" mossi da parte attrice, nominava per lo svolgimento della consulenza tecnica, due nuovi consulenti, iscritti all'albo di altro Tribunale, preferendo dare "alla consulenza in atti natura collegiale anche al fine di permettere al CTU già designato, che si conferma nell'incarico, di lavorare con più serenità e minor tensioni".

Successivamente al deposito della consulenza tecnica, e prima dell'espletamento di quella contabile, la società resistente veniva dichiarata fallita per cui la causa (già una prima volta interrotta per decesso del legale di parte convenuta), era riassunta nei confronti della curatela fallimentare, che si costituiva dichiarando il Curatore di avvalersi della disposizione di cui all'art.72 L.F. e dunque di sciogliersi dal contratto preliminare. Fatte precisare le conclusioni, la causa passava in decisione, ma con provvedimento del G.O.A. datato 10.01.2005, se ne disponeva la rimessione in istruttoria per l'udienza del 07.05.2005, dovendo parte attrice provvedere al riordino del proprio fascicolo ed alla verifica della rituale produzione della nota attestante l'avvenuta trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, non rinvenuta in atti. Alla predetta udienza, per parte attrice, si costituiva con comparsa, in sostituzione del precedente, un nuovo difensore, allegando la nota di trascrizione in forza della quale eccepiva la impossibilità per la curatela convenuta di sciogliersi dal contratto preliminare ex art.72 L.F. in forza dell'intervenuta sentenza delle



S.U. n.12505 del 07.07.2004.

Fatte nuovamente precisare le conclusioni la causa veniva trattenuta in decisione e con sentenza n.692/2005 del 25.07.2005, depositata in cancelleria il 25.07.2005, G.O.A. del Tribunale di Grosseto, dichiarava non legittimo nel caso di specie l'esercizio, da parte del Curatore del Fallimento della Biemme Costruzioni di Milani e Bardi s.n.c., della facoltà di scioglimento del contratto, a norma dell'art. 72 L.F., e per l'effetto, in accoglimento della domanda del sig. Bruno Falzea dichiarava l'avvenuto trasferimento in suo favore del diritto di superficie, per la durata di 99 anni dal passaggio in giudicato della presente decisione, sull'immobile oggetto di causa, previo pagamento, in favore del Fallimento della società Biemme Costruzioni di Milani e Bardi S.n.c., nel termine essenziale di giorni 180 giorni, dal passaggio in giudicato della presente decisione, della somma di Euro 8.407,08. Dichiarava poi la propria sopravvenuta incompetenza a conoscere delle residue domande riconvenzionali proposte contro la società Biemme Costruzioni di Milani e Bardi S.n.c., e quindi, contro il relativo fallimento, concedendo alle parti termine perentorio di giorni 180, dal passaggio in giudicato della presente decisione, per la riassunzione del giudizio avanti al Tribunale di Grosseto, in qualità di Giudice Fallimentare, relativamente alle parti non definite e relative ai soli rapporti tra l'attore e la società fallita; dichiarava poi non esaminabili le altre domande concernenti diritti di terzi non presenti nel giudizio, e compensava integralmente le spese di causa.

Avverso tale sentenza la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni interponeva appello, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "Voglia la Corte di Appello di Firenze, in riforma della sentenza del Tribunale di Grosseto, Sezione Stralcio, n.692/05 del 25.7.2005, depositata in cancelleria il 25.7.2005, in accoglimento dell'interposto appello: 1) in ipotesi: accertata e dichiarata la non rituale produzione dei documenti acquisiti agli atti successivamente alla rimessione in istruttoria disposta dal giudice a quo con provvedimento del 10.01.2005, disporre lo stralcio dei documenti per tal modo acquisiti e conseguentemente riformare la sentenza nella parte in cui, ritenendo provata l'anteriorità della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, respinge l'eccezione di cui all'art. 72 L.F. proposta dalla curatela; in ipotesi subordinata, emendare il vizio di motivazione da cui comunque



risulta sul punto affetta la sentenza impugnata, non potendosi far discendere effetti di sorta ai fini del decidere da documenti intempestivamente prodotti dall'attore; 2) in via gradata respingere la domanda attrice ex art. 2932 c.c. per essere la stessa infondata e non provata, presupponendo l'accoglimento della medesima l'avvenuto e tempestivo adempimento delle obbligazioni gravanti sull'attore in forza del preliminare di compravendita concluso tra le parti, non avendo invece il medesimo ottemperato all'obbligo di corrispondere il prezzo totale di compravendita al momento della sua immissione nel possesso dell'immobile; 3) in denegata ipotesi determinare in Euro 77.373,91, compresa IVA nella misura del 4%, il prezzo di acquisto della compravendita intercorsa tra le parti, condannando l'attore alla corresponsione della parte di prezzo residua, al netto degli acconti risultati in causa come corrisposti, nonché al pagamento di tutte le somme contrattualmente dovute, interessi su ritardati pagamenti compresi, da determinarsi eventualmente anche previo completamento della CTU contabile; oltre agli interessi, sino al saldo, nella misura pattuita dal termine dei lavori, o in ipotesi subordinata dalla immissione nel possesso o in ipotesi denegata dalla domanda. Vinte le spese di entrambi i gradi di giudizio”.

Si costituiva in giudizio l'appellato che chiedeva respingersi l'impugnazione, stante l'infondatezza dei motivi addotti dall'appellante, con conferma del trasferimento in favore del Falzea del diritto di superficie, relativo all'immobile per cui è causa avendo la sentenza effetto del contratto non concluso; in via incidentale, in parziale riforma della impugnata sentenza, rideterminare il prezzo della vendita come da contratto preliminare, nella misura di £. 122.000.000 iva esclusa; insistendo altresì nella domanda di danni conseguenti al contegno tenuto dalla società fallita nella vicenda per cui è processo.

Senza svolgimento di alcuna attività istruttoria, sulle conclusioni di ambo le parti, così come precisate all'udienza del 21.02.2007 davanti al Consigliere Istruttore, la causa veniva assunta in decisione all'udienza collegiale del 22.05.2009 e con sentenza n.1358/2009, depositata il 13.10.2009, notificata al ricorrente il 22.02.2010, la Corte di Appello di Firenze, Sezione I Civile così decideva: “In parziale riforma della sentenza del Tribunale di Grosseto in data 25 luglio 2005 n.692: 1) respinge la domanda ex art.2932 c.c. proposta da Falzea Bruno contro il Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani e conseguentemente



annulla i capi A-B-C della sentenza impugnata; 2) conferma nel resto la sentenza medesima; 3) dispone la compensazione integrale tra le parti delle spese processuali del grado d'appello”.

Avverso tale sentenza d'appello il sig. Falzea Bruno con ricorso notificato il 23.4.2010, proponeva impugnazione adducendo: 1) “Omessa e/o insufficiente o contraddittoria motivazione di fatti controversi e decisivi per il giudizio, il primo dei quali costituito dalla circostanza, ritenuta pacifica ed ammessa tra le parti , che il prezzo non è stato interamente pagato”; 2) “Omessa e/o insufficiente o contraddittoria motivazione circa fatti controversi e decisivi per il giudizio (costituiti dall'avvenuta trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c. proposta in primo grado dall'attuale ricorrente e dalla tempestiva produzione della documentazione relativa)”; 3) “Violazione e falsa applicazione di norme di diritto (costituite dal combinato disposto degli artt. 2932, 2652 n.2 c.c., 45 e 72 L.F.); 4) “Ulteriore violazione di legge, segnatamente dell'art. 72, ultimo comma, R.D. 267/1942 nel testo vigente”; 5) “Altre violazioni di legge (L.865/1971, art. 35) derivanti dalla natura dell'appartamento promesso in vendita e violazione del principio del contraddittorio”; concludendo per l'accoglimento del ricorso e dunque in tesi trasferire con sentenza definitiva anche per il merito ex art. 384, II cm. c.p.c., il diritto di superficie per la durata di 99 anni sull'immobile per cui è causa, previa enunciazione del principio di diritto che nella fattispecie in esame non poteva, né può, essere riconosciuta alla Curatela la facoltà di risolvere ex art. 72 L.F. il preliminare di cui è causa, ritenendo definitivo prezzo di cessione pari a quello di cui al preliminare versato in atti e perciò da considerarsi interamente saldato in corso di causa, con conseguente condanna di controparte alle spese dei tre gradi di giudizi; in ipotesi con cassazione della sentenza n.1358/2009 emessa dalla Corte di Appello di Firenze e rinvio ad altra sezione della medesima corte di Appello la quale, dovrà uniformarsi all'enunciando principio di diritto statuendo al contempo sul prezzo della definitiva cessione ed al relativo saldo al quale eventualmente subordinare gli effetti dell'invocata sentenza in luogo di contratto nonché sulle spese dei precedenti gradi di giudizio.”

Si costituiva la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni che concludeva chiedendo la reiezione del ricorso avversario.



La sentenza di appello impugnata da Falzea veniva cassata con rinvio con sentenza n.8800/2016 in data 9.3.2016, pubblicata in data 4.5.2016: la Suprema Corte infatti statuiva che l'eventuale scelta del curatore di sciogliersi ex art.72 legge fall. non è opponibile al promissario acquirente che ottenga la sentenza costitutiva ex art.2932 c.c. perché gli effetti di tale sentenza retroagiscono al momento della trascrizione della domanda.

In data 8.11.2016 veniva notificato alla curatela atto di citazione in riassunzione con cui la difesa del Falzea chiedeva: " A) dichiarare e/o confermare il trasferimento ex art. 2932 c.c. in favore del sig. Bruno Falzea della proprietà in diritto di superficie per la durata di 99 anni sull'immobile oggetto di causa; B) stabilire il definitivo prezzo della compravendita in £ 122.000.000 (pari a € 63.007,74), oltre IVA, concedendo termine al Falzea per integrare il saldo prezzo; C) Condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al risarcimento dei danni descritti nel corso del giudizio; D) Condannare il Fallimento Biemme Costruzioni al pagamento delle spese di lite".

La Curatela fallimentare si costituiva nell'instaurato giudizio di rinvio e, contestate le avverse tesi e domande, insisteva per l'accoglimento delle conclusioni prese nell'atto di appello introduttivo del secondo grado di giudizio n.2249/2006 R.G. Corte Appello Firenze (sopra riportate).

Con sentenza n.1108/2018 pubblicata il 18.05.2018, il giudice del rinvio così decideva: "La Corte di Appello di Firenze, definitivamente pronunciando in sede di rinvio, ogni diversa domanda, eccezione o difesa disattese, in parziale riforma del capo b) della sentenza del Tribunale di Grosseto n.692-2005 in data 27.7.2005, depositata in data 4.10.2005, subordina il trasferimento dell'immobile meglio distinto in atti al pagamento della somma di € di 11.968,68, oltre Iva di legge; conferma nel resto l'impugnata sentenza; compensa integralmente tra le parti le spese processuali e di cc.tt.uu. di ogni fase e grado, compreso quello di legittimità."

Avverso tale sentenza d'appello il sig. Falzea, con ricorso datato e notificato a mezzo pec in data 18.12.2018, proponeva impugnazione avanti a codesta Ecc.ma Corte articolando i seguenti motivi:

1) Violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art.360, 1° comma, n.3, c.p.c. in



riferimento agli artt.35 L. n.865/1971, 1419 e 1339 c.c.;

2) *Violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art.360, 1° comma, n.3 c.p.c. in riferimento agli artt.392 e 393 c.p.c. ;*

3) *Violazione o falsa applicazione degli artt.99 e 184 c.p.c. – mancata declaratoria della decadenza di nuove domande da parte della curatela*

4) *Violazione o falsa applicazione dell'art.91 c.p.c.: ingiustificata compensazione delle spese processuali e di quelle di CTU di ogni fase e grado di giudizio;*

chiedendo dunque all'Ecc.ma Suprema Corte di "annullare l'impugnata sentenza n.1108/2018, pronunciata dalla Corte di Appello di Firenze nell'ambito del proc. n.2690/2016, pubblicata in data 18.05.2018 e non notificata, con tutte le statuizioni che riterrà più opportune".

Si costituiva in giudizio la Curatela fallimentare che chiedeva il rigetto del ricorso per essere il medesimo inammissibile ed infondato in fatto e diritto e ribadendo le proprie ragioni.

Successivamente al deposito delle memorie ex art.380 bis 1 c.p.c. con cui la resistente insisteva per l'accoglimento delle proprie conclusioni, la Suprema Corte con ordinanza n.11574/2024 del 20.03.2024, pubblicata il 30.04.2024 accoglieva il primo motivo di ricorso dichiarando assorbiti i restanti, cassava la sentenza impugnata e rinviava, anche per le spese del giudizio, alla Corte di Appello di Firenze, in diversa composizione, enunciando il seguente principio di diritto: "In materia di edilizia residenziale popolare ed agevolata, ai sensi dell'art. 35 della legge n.865 del 1971, la clausola di determinazione convenzionale del prezzo di cessione del diritto di superficie, prevista nel contratto preliminare tra il costruttore promittente venditore e il promissario acquirente, deve essere ritenuta nulla soltanto quando ecceda rispetto al prezzo stabilito nella presupposta convenzione tra lo stesso costruttore e l'ente territoriale e non quando - come avvenuto nel caso di specie - il prezzo contrattuale sia inferiore a quello stabilito nella stessa convenzione. Da ciò consegue che – con riferimento alla causa dedotta in giudizio – il trasferimento del diritto immobiliare in favore del Falzea, da disporsi mediante pronuncia da adottarsi ai sensi dell'art. 2932 c.c., deve essere subordinato al solo pagamento del residuo differenziale tra l'importo indicato in contratto e quello già corrisposto, risultando, peraltro, incontrovertibile (siccome documentato ed accertato)



che con dichiarazione allegata al contratto preliminare il costruttore aveva precisato che il prezzo contrattuale sarebbe rimasto fisso e non soggetto, quindi, ad alcuna maggiorazione”.

All’esito di detta pronuncia della S.C. il sig. Falzea notificava alla Curatela atto di citazione in riassunzione ex art.392 cit. con cui chiede:

- pronunciare sentenza costitutiva ex art.2932 cod.civ. recante il trasferimento del diritto di superficie per la durata di novantanove anni a suo favore con riferimento all’immobile di cui in atti verso il corrispettivo contrattuale corrispondente a lire 122.000.000 oltre iva 4% già versato in ampia parte e con residuo di lire 7.815.820 (Euro 4.036,53) di cui conferma l’offerta già ab origine formulata e che offre di versare o di computare a proprio debito in relazione all’elisione con le somme di cui infra;*
- condanna della Curatela al risarcimento del danno da ritardato adempimento determinato in Lire 25.000.000 (Euro 12.911,42);*
- condannare la Curatela sia al pagamento delle spese processuali di ogni grado di giudizio che delle spese relative alle consulenze tecniche d’ufficio.*

Si costituisce con il presente atto la Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani, come sopra rappresentata, difesa, domiciliata, riportandosi alle difese svolte nel precedente giudizio di rinvio ed alle conclusioni prese (riportate a verbale di udienza del 2.10.2017 e nella sentenza della Corte di Appello di Firenze n.1108/2018) che ovviamente dovranno essere modificate tenuto conto del principio di diritto enunciato dalla S.C. sopra riportato.

1) DELLA EMANANDA SENTENZA EX ART. 2932 c.c.

1.1) DEL SALDO PREZZO

Non può dunque che prendersi atto dell’ordinanza della Corte di Cassazione, da cui origina il presente giudizio, che ha stabilito quale sia il (saldo) prezzo dovuto dal Falzea nella compravendita, secondo una interpretazione data all’art. 35 L. n. 865/1971 in base alla quale sono nulli solo quei patti contrattuali, nella materia de qua, che fissino un prezzo di acquisto superiore a quello massimo previsto dalla convenzione.



Peraltro non ci si può esimere dal rilevare come controparte, e per la seconda volta in questo giudizio, abbia beneficiato del consolidarsi di un mutamento giurisprudenziale che disattende i precedenti (anche recenti, v. tra le altre Cass.Civ. n.1108/2018) in base ai quali si riteneva non solo che nella materia de qua il prezzo concordato poteva essere aggiornato rideterminandolo alla stregua delle inderogabili norme disciplinanti la cessione degli alloggi di edilizia economica convenzionata (Cass.Civ. sez. II, n.16651/2007), ma anche che in caso di prezzo difforme da quello vincolato sussisteva una nullità parziale che in forza dell'art. 1419, comma 2, e 1339 c.c. imponeva l'applicazione del prezzo massimo da determinarsi applicando le previsioni della convenzione di cessione (Cass.Civ., Sez.II, n.21/2017).

Per mero tuziorismo deve aggiungersi come la S.C. nella fattispecie abbia ignorato del tutto il tenore letterale del contratto preliminare stipulato tra le parti, nel quale si prevedeva (artt. 7-8-9) una revisione del prezzo pattuito (Lire 122.000.000 oltre IVA) a norma della convenzione di riferimento (il cui art. 9 stabiliva che si redigesse in accordo con il comune una tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione la cui media, ponderata con le superfici abitabili delle unità immobiliari a cui si riferivano, doveva corrispondere al P.M.B.).

L'accoglimento dunque della domanda ex art. 2932 c.c. proposta da controparte dovrà essere subordinata all'adempimento delle obbligazioni contratte dal Falzea con la società venditrice e dunque al versamento del residuo prezzo determinato in base alla differenza tra quanto corrisposto e quanto ancora dovuto.

Tenuto inoltre conto che stanti gli effetti della sentenza, che retroagiscono alla domanda in conseguenza dell'avvenuta trascrizione, in base all'art. 9 del preliminare *“tutti gli oneri gravanti sull'immobile de quo saranno a carico della parte promissaria”*.

1.2) DEGLI INTERESSI SUL RESIDUO PREZZO DOVUTO

In base all'art. 6 del contratto preliminare le parti avevano convenuto che il prezzo dovuto dovesse essere saldato al momento della consegna del bene e non al momento della stipula del definitivo.

La Curatela ha chiesto anche nel precedente giudizio di rinvio, che fossero riconosciuti sull'importo ancora dovuto gli interessi e ciò in base all'art. 6 del preliminare che prevede che



il ritardo nei pagamenti “dà luogo all’applicazione di interessi nella misura media stabilita dagli istituti di credito per finanziamenti a breve termine”.

E dunque essendo stabilito che il Falzea è debitore del residuo prezzo, determinato in base al contratto preliminare, egli sarà tenuto alla corresponsione degli interessi dal termine dei lavori (15.12.1993), o dalla immissione nel possesso o in ipotesi dalla domanda, a fronte come detto di espressa pattuizione.

Sul punto deve ricordarsi che sulla domanda in questione (proposta dalla curatela e respinta nei primi due gradi di giudizio) si è pronunciata in sede di rinvio la Corte di Appello di Firenze così argomentando: *“Parte convenuta in riassunzione ha chiesto il riconoscimento di interessi sulle somme dovute ma la domanda non può essere accolta; infatti, osservato che il prezzo del trasferimento risulta accertato solo in questa sede, non vi è ragione di discostarsi dall’insegnamento secondo cui: “Nell’ipotesi di contratto preliminare di compravendita, il promittente venditore non ha diritto agli interessi compensativi, ex art. 1499 c.c., per il periodo intercorrente tra la data della consegna del bene e quello della stipulazione del contratto definitivo prevista per la corresponsione del saldo del prezzo (quando la consegna immediata del bene sia avvenuta per una specifica clausola del contratto preliminare), mentre ha diritto agli interessi per il periodo successivo alla data prevista per detta stipulazione, sul presupposto, comunque, che sia provata la certezza e definitività del prezzo, anche se non ancora esigibile” (Cfr. Cass.Sez.I 6.7.1999 n.6967)”..*

Orbene nella fattispecie (e proprio in base alla richiamata giurisprudenza) si è stabilito che il saldo prezzo dovuto è solo quello previsto in forza delle pattuizioni inserite dalle parti nel contratto preliminare, e dunque la somma dovuta era ab origine certa e definitiva, determinata e determinabile, e per giunta esigibile sin dalla immissione del possesso (avvenuta con certezza prima dell’inizio della causa), e poiché come detto gli effetti della sentenza retroagiscono alla domanda (Cass. Civ. Sez.I n.5287/2000, citata anche a pag. n.9 della motivazione del Tribunale di Grosseto), e il tasso per ritardati pagamenti è stato stabilito pattizamente, la domanda della curatela sul punto dovrà essere accolta.

1.3 DELLA DOMANDA DI ADEMPIMENTO ALLE OBBLIGAZIONI CONTRATTUALI

Ciò posto la determinazione del saldo prezzo dovuto dal Falzea, non esaurisce il thema decidendum della vertenza. Controparte infatti non si può considerare adempiente ai sensi



dell'art.2932, comma 2, c.c., con il pagamento del solo saldo prezzo, ma, come domandato da questa difesa nei precedenti gradi di giudizio, occorre accertare quali oneri dovesse sostenere il promittente l'acquisto per essere ritenuto adempiente al preliminare di compravendita (come anche scriveva a pag. n.6 della motivazione, il Tribunale di Grosseto, *parte attrice rimane obbligata, per il generale principio dell'onere della prova, a documentare la propria domanda dovendo comunque adempiere alle proprie obbligazioni*).

E quindi stabilito il saldo prezzo, si è chiesto al giudice di appello, che fosse accertato, proprio in osservanza all'art. 2932. co.2 c.c., quanto dovuto alla Curatela per quegli importi genericamente definiti dal primo giudice (pag. n.23 della motivazione) come “*voci di spesa per migliorie, IVA ed allacci, riconosciuti dall'attore come non calcolabili nel prezzo del cespite*”; quali ad esempio in base al preliminare: art. 14 onere del promittente l'acquisto di corrispondere le spese relative alla redazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale; art. 16 tutte le spese “non espressamente previste a carico della parte promittente dalla convenzione di cui alla premessa D)” quali accatastamento e regolamento condominiale, spese ‘tecnico legali’ e contratti di mutuo, allacciamento esterno Enel (quota parte di 60,16 mill.mi); allacciamento gas (quota parte di 60,16 mill.mi); ‘rilevato di accesso all'edificio in mancanza di opere di urbanizzazione’ (su tutte queste voci dovuta l'IVA al 4%); ed ancora imposta di registro e bollo preliminare per L. 280.000; oltre al pagamento dell'ICI a far data dall'anno 1994 (primo successivo alla immissione in possesso) che grava sul promittente l'acquisto che è pertanto obbligato alla restituzione sino all'anno 2002. Tutte somme queste che secondo il preliminare di compravendita (art.9) sono dovute alla parte promittente e vanno conguagliate al pagamento del saldo prezzo.

E come detto, e non solo per una questione di economia processuale, si dovranno conteggiare esattamente tutti i predetti importi e compiere una esatta verifica dei rapporti dare-avere tra le parti, anche per la quantificazione degli interessi su ritardati pagamenti, verifica che in causa doveva essere fatta portando a completamento la CTU contabile, invece interrotta immotivatamente in primo grado.

2) DELLA DOMANDA AVVERSARIA DI RISARCIMENTO DEL DANNO DA RITARDATO ADEMPIMENTO



La domanda in questione non merita accoglimento, ed è stata infatti respinta tanto in primo grado dal Tribunale di Grosseto quanto in secondo grado dalla Corte di Appello, entrambi i giudici in questione avendo ritenuto la stessa non esaminabile perché di competenza del giudice fallimentare. Negli stessi termini si è espressa la Corte di Appello nel primo giudizio di rinvio ritenendola inammissibile per violazione dell'art. 342 c.p.c. (difetto di specificità dei motivi di impugnazione) ma soprattutto improponibile in quanto le domande contro il fallito devono seguire *“lo speciale procedimento di accertamento del passivo”*.

Ciò posto è in ogni caso manifesta l'infondatezza delle ragioni addotte a sostegno di tale pretesa che si fonderebbe secondo controparte sul ritardato adempimento al preliminare.

Va dunque evidenziato al riguardo che il contenzioso tra le parti insorse proprio per iniziativa del Falzea il quale convenne in primo grado la società venditrice domandando la restituzione di Lire 55.000.000 versata in acconto prezzo, l'accollo del mutuo previo frazionamento, l'emissione di sentenza ex art. 2932 c.c., con interessi e danni con compensazione sul residuo saldo prezzo comunque dovuto.

Si aggiunga che in istruttoria, con notevole allungamento dei tempi, fu lo stesso Falzea, con opposizione della convenuta, che chiese ed ottenne l'ammissione di CTU tecnica e contabile (si legge peraltro nella sentenza di primo grado: *“Lo svolgimento di tali consulenze si rivelava però molto più complesso del prevedibile, più che per complessità della materia per la scarsa collaborazione delle parti ed, in particolare, della parte attrice che esternava una reiterata serie d'accuse e sospetti nei confronti dei consulenti, così da rallentarne, prima, il lavoro e provocarne, poi, le dimissioni”*).

Peraltro la Curatela si è difesa esercitando i diritti sostanziali e processuali riconosciuti alla procedura dalla legge, e dunque nessun danno da ciò può essere derivato al Falzea rimasto comunque debitore (si veda al riguardo quanto scrive il Tribunale di Grosseto a pag. n.26 della motivazione: la Curatela è obbligata, dalla sua stessa funzione, a fare quanto in suo potere per risarcire i creditori della massa con il conseguente obbligo di percorrere tutte le possibili strade per poter accrescere l'attivo).

Dovendosi anche considerare che il Falzea era nel possesso del bene sin da prima dell'inizio del giudizio di primo grado, e vi è rimasto per tutta la durata del giudizio, pur essendo risultato debitore del saldo prezzo, e l'esito del giudizio è stato determinato, come detto, in corso di causa da due mutamenti della giurisprudenza di legittimità.



3) DELLE SPESE DEL GIUDIZIO

Quanto sopra detto vale anche per la questione delle spese del giudizio (CTU comprese, come sopra detto, richieste dal Falzea su opposizione della società convenuta) dovendosi tenere conto che le stesse sono state compensate tanto dal Tribunale di Grosseto che dal Giudice di Appello con motivazione identica (difficoltà giuridica delle questioni affrontate tra diritto processuale e sostanziale), compensazione estesa poi dal primo Giudice del rinvio anche a quelle del primo giudizio di legittimità.

Né deve dimenticarsi che in primo e secondo grado il sig. Falzea ha visto respingersi tutte le ulteriori domande da lui proposte.

Tanto esposto, ritenuto e dedotto, il sottoscritto procuratore in nome e per conto della propria rappresentata e difesa, richiamate qui tutte le domande, richieste ed eccezioni già svolte nelle precedenti fasi del giudizio, così precisa le proprie

conclusioni

“Voglia la Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, ogni contraria istanza disattesa e reietta, in osservanza al principio di diritto enunciato dalla Corte di Cassazione con l’ordinanza n.11574 del 20.03.2024, pubblicata il 30.04.2024, stabilito che il prezzo residuo dovuto a saldo dal sig. Bruno Falzea per la cessione del diritto di superficie relativo all’immobile per cui è causa, è pari alla differenza tra quanto già dal medesimo corrisposto e quanto pattuito contrattualmente con la società venditrice nel preliminare firmato il 25.10.1991, registrato a Grosseto il 12.12.1991, oltre IVA nella misura di legge, subordinare gli effetti della pronuncia ex art. 2932 c.c. all’effettivo pagamento di esso, oltre al pagamento di tutte le ulteriori somme contrattualmente dovute e che saranno accertate da determinarsi anche previo completamento della CTU contabile. Con interessi, sino al saldo, nella misura pattuita e decorrenti dal termine dei lavori, o in ipotesi dalla immissione nel possesso o dalla domanda. Vinte le spese di tutti i gradi di giudizio, con compensazione di quelle dei giudizi di Cassazione”.

Unitamente alla procura speciale alle liti, rilasciata su documento informatico separato ex art. 83, co.3, c.p.c., e art. 25 D.lgs. n.82/2005, si producono:



1. Pec comunicazione cancelleria G.D. Tribunale Grosseto del 15.7.2025;
2. Copia conforme autorizzazione G.D. ai Fallimenti del Tribunale di Grosseto del 15.07.2025;
3. Citazione in riassunzione notificata;
- 4-8. Fascicoli dei precedenti gradi di giudizio con relativi indici (primo, secondo, terzo grado, rinvio ed ulteriore terzo grado corredati degli atti e della documentazione prodotta nel corso dei giudizi).

Si dichiara di voler ricevere gli avvisi e le comunicazioni agli indirizzi di posta elettronica:
claudiomarconi@pec.ordineavvocatigrosseto.com /
claudiomarconi@marconicelataavvocati.it.

Si dichiara che il valore della presente causa di rinvio non muta rispetto a quanto dichiarato dalla controparte ed è compreso nello scaglione sino ad Euro 26.000.

Grosseto/Firenze, 16.07.2025

Firmato digitalmente
Avv. Claudio Marconi

