

CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

SEZIONE TERZA CIVILE

R.G. n.822/2025 – Cons. Rel. Dott.ssa A. Ghedini

Comparsa Conclusionale

Per: **Curatela del Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani**, convenuta in riassunzione (Avv. C. Marconi);

Contro: Falzea Bruno, attore in riassunzione (Avv. F. Morcavallo).

All'esito dell'udienza del 04.03.2026, tenutasi a trattazione scritta, la causa veniva trattenuta in decisione e, ai sensi dell'art.190 c.p.c., assegnato alle parti il termine di 20 giorni per il deposito delle comparse conclusionali e di ulteriori 20 giorni per il deposito di repliche.

FATTO E DIRITTO

Nel rimandare alle difese svolte nella comparsa di costituzione, anche ribadite nelle note di trattazione scritta per l'udienza del 04.03.2026, e dunque insistendo per l'accoglimento delle già precisate conclusioni, sembra opportuno ancora rimarcare che la curatela ha da sempre chiesto l'applicazione dell'art. 2932 comma 2 c.c., posto che i rapporti tra le parti debbono essere definiti avendo riguardo alle pattuizioni inserite nel contratto preliminare a suo tempo sottoscritto; e dunque la questione ai fini del decidere non concerne solo la quantificazione del saldo del prezzo di acquisto, ma il promittente Falzea ha l'onere di provare di aver adempiuto anche alle ulteriori obbligazioni assunte, che appunto non si esauriscono nel solo pagamento del saldo prezzo. A questo in verità è riconducibile una ulteriore serie di adempimenti quali ad esempio il versamento di interessi in base all'art. 6 (v. a pag. n.9 del preliminare) (come già dedotto al punto 1.2 della nostra comparsa di costituzione), in base al quale il prezzo (e l'eventuale residuo) doveva essere corrisposto *"in contanti al momento della consegna delle chiavi"*: e se l'immissione nel possesso del bene è avvenuto ben prima dell'inizio della causa e il prezzo della compravendita è quello stabilito nel contratto in questione, va applicata la clausola (v. pag. n.10 del preliminare) secondo la quale ogni ritardo nei pagamenti eseguiti (e



ovviamente anche quelli da eseguire) “*dà luogo all’applicazione di interessi nella misura media stabilita dagli istituti di credito per finanziamenti a breve termine*”.

E dunque successivamente alla pronuncia della S.C. n.8800/2016 con cui si stabiliva che doveva esservi pronuncia sulla domanda ex art. 2932 c.c. (nel disporre il rinvio la S.C. precisa “*perché si pronunci sulla domanda di esecuzione specifica dell’obbligo di concludere il contratto preliminare stipulato da Bruno Falzea con la Biemme Costruzioni snc*” con evidente refuso) nel primo giudizio di rinvio (r.g. n.2690/2016), la Curatela ha eccepito l’infondatezza della domanda ex art. 2932 c.c. per non aver comunque ottemperato controparte al tempestivo pagamento del saldo prezzo, dovuto al momento della immissione nel possesso, né al puntuale adempimento delle obbligazioni gravanti sull’attore in forza del preliminare di compravendita.

In ogni caso l’applicazione del secondo comma dell’art. 2932 c.c., come si è già evidenziato, impone che l’acquirente dia prova di aver adempiuto a quanto a lui imposto con il contratto preliminare.

Sul punto si veda quanto previsto dall’art. 14, impegno del promittente l’acquisto a pagare gli oneri derivanti dalla redazione di tabelle millesimali e regolamento condominiale, e dall’art. 16, obbligo del medesimo di pagamento di tutte le spese non espressamente previste a carico della parte promittente la vendita dalla convenzione di cui alla premessa D) (ns. prod. doc. n.14 allegato alla Memoria del 27.1.1998 depositata in primo grado, r.g. n.1448/1994 dif. Avv. Guidoni), quali accatastamento, spese tecnico legali e contratti di mutuo, allacciamenti esterni (Enel e gas per 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.

Fermo il resto quanto alle infondate pretese avversarie in ordine alla domanda risarcitoria ed al regolamento delle spese di causa, si insiste per l’accoglimento delle seguenti

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, e al pagamento di tutte le ulteriori somme contrattualmente dovute, da accertare e determinare 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”.

Grosseto, 28.03.2026

Firmato digitalmente
Avv. Claudio Marconi

