



COMUNE DI MODUGNO
(Provincia di Bari)

Toen)

07

I Settore

Ufficio Legale

Prot. n. _____

Modugno, 30 Novembre '04

Al Dirigente II Settore f.f.

Ing. Emilio Petraroli

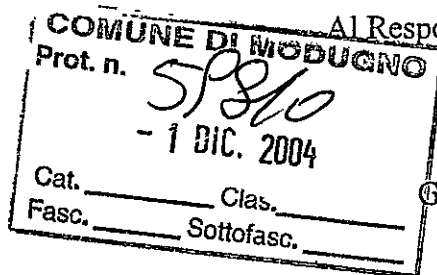
Al Responsabile del Procedimento

Ing. Franco Bruno

Al Responsabile S.U.E.

Geom. Francesco Loiacono

SEDE



OGGETTO: Richiesta parere del 9/9/2004 – prot. 45297. Pratica di condono edilizio n. 746/1986 intestata alla Sig.ra Cavalluzzi Giuseppina.

In merito alla Vs. richiesta di parere legale, così come identificata in oggetto, lo scrivente Ufficio espone quanto segue.

Con riferimento al quesito sub 1) della richiesta, cioè se la sentenza emessa dal Tribunale di Bari sia idonea a costituire titolo di proprietà a tutti gli effetti di legge, si rileva che, la sentenza in parola, resa a conclusione del giudizio svolto tra i Sigg.ri Penna Nereo e Pascazio Anna (attori) e Pascazio Matteo e Cavalluzzi Giuseppina (convenuti) risulta adottata ai sensi dell'art. 2932 c.c., in quanto prevede espressamente, al punto sub 1 del dispositivo, il trasferimento della proprietà del terreno oggetto della controversia.

Tale pronuncia, secondo la lettera dell'art. 2932 c.c., ora richiamato, “*produce gli effetti del contratto non concluso*” e, pertanto, costituisce, *ex lege*, titolo di proprietà.

Ciò risulta ancor più evidente, ad abundantiam, dall'ordine, contenuto nella sentenza *de qua*, al Conservatore dei Registri Immobiliari di Bari, di procedere alla trascrizione della sentenza stessa.

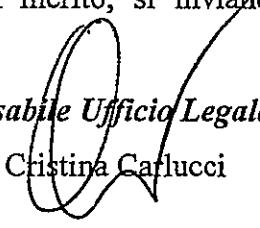
Per quanto concerne il quesito sub 2) , riguardante l'efficacia della sentenza in parola in pendenza del giudizio in appello, si rileva che, ai sensi dell'art. 282 c.p.c. “ *la sentenza di primo grado è provvisoriamente esecutiva tra le parti* “.

Ciò significa che, malgrado l'impugnazione della sentenza dinanzi alla Corte d'Appello di Bari, quest'ultima continua a produrre i suoi effetti, ad eccezione del caso in cui il giudice dell'appello adotti un provvedimento (decreto) con cui sospende l'efficacia della sentenza impugnata.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, si inviano Cordiali Saluti.

Il Responsabile Ufficio Legale

Avv. Cristina Carlucci





COMUNE DI MODUGNO

provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

Prot. 00h.5297

Modugno, li 9 SET. 2004

**Al Responsabile Ufficio Legale
I Settore Comunale
sede**

Oggetto: Pratica di condono edilizio n. 746/1986 intestata alla ditta sig.ra CAVALLUZZI Giuseppina, residente alla Via Potenza n.31, Modugno .
Acquisizione parere legale.

PREMESSO che:

- In data 29.03.1986 prot. 1377 ut veniva presentata istanza di condono edilizio, in atti con il n. progressivo 746/1986, per la sanatoria di abusi edilizi realizzati alla c.da Lamarisotti n. 29 , dalla sig.ra CAVALLUZZI Giuseppina;
- Per detta pratica non è stata rilasciata alcuna concessione edilizia in sanatoria, in quanto l'istante non ha mai trasmesso tutta la documentazione necessaria, così come richiesta dallo scrivente ufficio in data 06.09.1994 con nota avente prot. n. 24488/4962ut;
- In data 07.04.2004 i sigg.ri Penna Nereo e Pascasio Anna, con lettera in atti con prot. 0018691, trasmettevano copia di Sentenza emessa dal Tribunale di Bari n. 839 del 30.09.2003, chiedendo la definizione, con la voltura a proprio nome, della pratica di condono in oggetto;
- In data 28.05.2004 e 14.06.2004 la sig.ra CAVALLUZZI Giuseppina, ha fatto pervenire per il tramite del suo legale avv. M. C. Lallone, una richiesta di certificazione, da esibire in giudizio presso la Corte di Appello di Bari (giudizio n. 2144/03),

Si trasmette a codesto spettabile Ufficio copia fotostatica di tutta la documentazione di cui alla pratica in oggetto per l'acquisizione del suddetto parere in merito ai seguenti aspetti:

1. Se la Sentenza emessa dal Tribunale di Bari n. 839 del 30.09.2003 trasmessa In data 07.04.2004 con lettera in atti con prot. 0018691 costituisce titolo di proprietà a tutti gli effetti di legge.
2. Se è possibile dare seguito alla definizione della pratica in oggetto considerato che all'esame della Corte di Appello di Bari è corso un giudizio;

Si precisa che detta pratica, munito del succitato parere, deve essere restituito a questo Ufficio per l'adozione dei conseguenziali adempimenti .

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ing. Franco Bruno)

IL RESPONSABILE S.U.E.

(geom. Francesco Loiacono)

IL DIRIGENTE I SETTORE

(ing. Giovanni Loiaanni)

1985 R. B/1
CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
di un versamento
Lire trecento diecimila

sul C/C N. 255 000

Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da

residente in

Codice Fiscale

Cavaluzzi Giuseppe
Modugno
CVLGPPCS4F2626

A C/C POSTALI addl
BITRITTO
784 28 MAR 86
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE

Bollo a data

N.

del bollettario ch 9

data progress.



Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le Istruzioni allegate

ORIGINALE PER IL COMUNE

Al Signor Sindaco del Comune di

MODUGNO

COMUNE DI MODUGNO

Ufficio tecnico

Prot. N. 1377

746

Data 29 MAR 1986

COGNOME O DENOMINAZIONE CAVALLUZZI
NOME GIUSEPPINA
NUMERO DI CODICE FISCALE CVLGPP 39E54F2626
RESIDENZA ANAGRAFICA MODUGNO PROVINCIA (sigla) BA
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO Via POTENZA 31 C.A.P. 70026
NATURA GIURIDICA 1
Se il richiedente è persona fisica Indicare:
Sesso (M o F) F DATA DI NASCITA 14.03.1939 STATO CIVILE 2 TITOLO DI STUDIO 2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA MODUGNO PROVINCIA (sigla) BA
CONDIZIONE PROFESSIONALE 2 QUALIFICA - ATTIVITÀ ECONOMICA -
Se il richiedente è diverso da persona fisica Indicare:
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA -

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1° Rata		
47/85-A	2	6.057.000		2.020.000	61,95	2
47/85-B	2	907.400		760.000	23,13	
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE		6.964.400		2.780.000	85,08	2
Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria						
Nello stesso comune 1 ☐ sì 2 ☒ no In altro comune 3 ☐ sì 4 ☒ no						

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune

1 ☐ si

2 ☒ no

In altro comune

3 ☐ si

4 ☒ no

Data

28/3/86

Firma del richiedente

Cavaluzzi Giuseppe

CITTA' DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

RIPARTIZIONE TECNICA
SEZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

COMANDATA R.R.

ULTIMO AVVISO

Prot. N. 24488 *606203*

RISPOSTA AL FOGLIO

del

N.

Allegati N.

Il 6 Sett. 1994 19

CAYALLUZZI GIUSEPPINA

VIA - POTENZA N° 31

70026 - MODUGNO -

OGGETTO:

L.28/2/85 n. 47-Richiesta documentazione integrativa per istruttoria domanda di condono edilizio pratica n° 746

Per gli ulteriori adempimenti istruttori della domanda di condono edilizio inerente la costruzione alla C/DA LA HARISOTTI, si chiede la presentazione della documentazione integrativa specificata ai punti 1-3-5-9-10-11-13-24;

☒ 1) Elaborato grafico in 3(tre) copie, timbrato e firmato, riportante:

- stralcio della zona della pianta della città;
- stralcio del P. di F.;
- stralcio del P.R.G.;
- stralcio del Piano Territoriale A.S.I.;
- stralcio catastale;
- stralcio planimetrico della zona, nella scala 1:500, con la indicazione dei dati catastali, la ubicazione del manufatto con le rispettive distanze dai confini del lotto di pertinenza, dai fabbricati contermini e dalle strade;
- pianta quotata dell'immobile interessato dalla pratica in oggetto, nella scala 1:100, con la individuazione e il conteggio della superficie abusiva e la indicazione della destinazione d'uso dei singoli vani.
- prospetti e sezioni;

2) dichiarazione, datata e firmata, sullo stato dei lavori dell'immobile;

☒ 3) certificato attestante l'avvenuto accatastamento del manufatto con le relative opere abusive;

4) documentazione fotografica delle opere abusive;

☒ 5) perizia giurata sulla consistenza dimensionale e lo stato delle opere, ai sensi dell'art. 35, 3° comma, lett. b, legge 47/85;

6) atto notorio, reso nelle forme di legge, attestante l'epoca di realizzazione e ultimazione dei lavori;

7) certificato di residenza di data non anteriore a tre mesi;

8) copia della dichiarazione dei redditi, per usufruire delle agevolazioni di cui all'art. 36, 1° e 2° comma, legge 47/85;

☒ 9) certificato di idoneità statica dell'immobile;

10) titolo di proprietà;

c/c 255000 intest. a AMMINISTRAZIONE P.I. OBLAZIONE APPOSITIVO EDILIZIO

11) attestato del bollettino di versamento in c.c.p. comprovante l'avvenuto pagamento a congruaglio dell'oblazione, della somma di lire 18.703.750;

12) attestato del bollettino di versamento in c.c.p. comprovante l'avvenuto pagamento della rata dell'oblazione, della somma di lire _____ + interessi = lire _____;

13) attestato del bollettino di versamento in c.c.p. (n° 18318709 intestato a Tesoreria Comunale di Modugno) comprovante l'avvenuto pagamento del contributo afferente alla concessione, della somma di lire 1.761.600;

14) atto notorio, reso nelle forme di legge, attestante che l'immobile oggetto dell'istanza di condono costituisca la prima ed unica abitazione;

15) N.O. dell'A.N.A.S. in ordine alla ricadenza del manufatto entro la fascia di rispetto della prospiciente S.S. _____;

16) N.O. dell'Amm.ne Prov. di Bari, in ordine alla ricadenza del manufatto entro la fascia di rispetto della prospiciente S.P. _____;

17) N.O. del Consorzio A.S.I., in ordine alla ricadenza del manufatto nell'Area di Sviluppo Industriale;

18) N.O. della Soprintendenza ai Monumenti;

19) N.O. Ufficio Beni Ambientali, c/o la Regione Puglia - Assessorato Urbanistica, ai sensi della L. 8/8/85 n° 431;

20) N.O. delle FF.SS., ai sensi degli artt. 49 - 50 - 60, D.P.R. 11/7/80 n° 753;

21) certificato attestante la qualifica di "imprenditore agricolo a titolo principale", ai sensi dell'art. 12 L. 9/5/75 n° 153, in riferimento all'art. 9 L. 29/1/77 n° 10;

22) certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., di data non anteriore a 3 mesi, da cui risulti la sede dell'impresa, in relazione alle disposizioni dell'art. 34, 5° comma, L. 4/7/85;

23) un'altra copia dell'elaborato grafico già presentato con la domanda di sanatoria;

24) n° 5 marche da bollo da ¹⁵⁰⁰⁰ £. 10:000;

IL TECNICO COMUNALE
(Geom. Francesco Loiacono)

IL CAPO DELLO STUDIO
Ing. Giorgio Berrelli

La documentazione di cui sopra, da rimettersi con lettera di trasmissione, dovrà pervenire entro 30 giorni dalla data di ricezione della presente, con avvertenza che, in mancanza, si adotteranno i provvedimenti previsti dalla L. 4/7/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Distinti saluti.

N.B. La documentazione richiesta é solo quella contrassegnata con la x.

A.R.

AVVISO DI RICEVIMENTO O DI RISCOSSIONE

della:

☒ Raccomandata ☐ Vaglia

☐ Assicurata ☐ Pacco

indirizzato a

del:

N. 016 di L. 20.9.94

spedito il

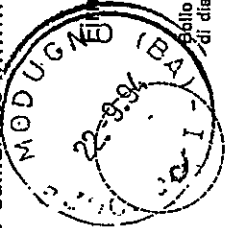
dall'Ufficio di

inviato a

Gen. Civile

Dichiaro di aver ricevuto quanto suindicato il 21/10/94

Firma dell'incaricato della distribuzione o del pagamento



Roma - Int. Polig. e Zecce dello Stato - R.V.

PENNA NEREO - PASCAZIO ANNA
Via Nicola Pende n.7
70026 Modugno

COMUNE DI MODUGNO
2° - 3° SETTORE U.T.C.
Prot. N. **001869**
- 7 APR 2004
Cat. Clas.
Fasc. **5** Sottofasc.

Al Signor Sindaco
del Comune di
70026 Modugno

Oggetto: pratica di condono edilizio n.746 del 29/03/1986 intestata alla sig.ra
Cavalluzzi Giuseppina.-

I sottoscritti coniugi Penna Nereo nato a Fiume (Croazia) il
03/02/1944 e Pascazio Anna nata a Modugno (Ba) il 27/01/1945, residenti in via N.
Pende n.7 comunicano quanto segue.

Con sentenza del Tribunale di Bari - 1^ Sezione Stralcio Giudice
Istruttore Avv. Roberto Meda, n.839 del 30 settembre 2003, depositata in cancelleria
il 20 ottobre 2003 - il terreno con annesso fabbricato al rustico, posto in contrada
Lamarisotta, al foglio n.29, particella n.385, esteso per Ha 0.08.51 è stato trasferito
dal precedente proprietario sig. Pascazio Matteo nato a Modugno il 21/04/1940 ai
sottoscritti coniugi Penna Nereo e Pascazio Anna.

Con la presente, pertanto, i sottoscritti chiedono la definizione
della pratica di condono edilizio di cui all'oggetto, (n.746/86) e che la stessa, per gli
effetti della richiamata sentenza del Tribunale di Bari, che si allega in fotocopia,
venga volturata a nome degli aventi titolo.

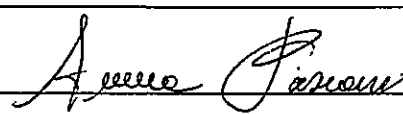
E' grata l'occasione per porgere distinti saluti.

Modugno li 06/04/2004

Penna Nereo



Pascazio Anna



Il presente procedimento è assegnato, ai sensi
dell'art. 5 della L. 241/90, al dipendente Davino
Modugno, **13 APR. 2004**
IL DIRIGENTE DI SETTORE
IL RESPONSABILE S.U.E.
(Geom. Francesco Lolaccono)

Stralcio

COMUNE DI MODUGNO

2° - 3° SETTORE U.T.C.

Prot. N. 0018691

- 7 APR 2004

Cat.....Clas.....

Fasc.....Sottofasc.....

REPUBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI BARI - 1^A SEZIONE STRALCIO

nella persona del Giudice Istruttore avv. Roberto Meda, in funzione
di giudice unico ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta sotto il n.944/91 R.G.

T R A

Penna Nereo e Pascazio Anna, domiciliati presso l'avv. Carlo Gaudenzi
dal quale sono rappresentati e difesi

— ATTORI

E

Pascazio Matteo, domiciliato presso l'avv. Paolo Colavecchio dal quale
è rappresentato e difeso

CONVENUTO

E

Cavalluzzi Giuseppina, domiciliata presso l'avv. Emilio Gattieri dal quale
è rappresentata e difesa

CONVENUTA

NONCHE'

Pascazio Donato e Pascazio Bartolomeo, domiciliati presso l'avv.
M.C.Lallone dal quale sono rappresentati e difesi

INTERVENTORI

Oggetto
Trasferimen
im/le

leg

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

On atto di diffida e contestuale citazione, i coniugi Penna Nereo e Pascazio Anna convenivano innanzi a questo Tribunale i coniugi Pascazio Matteo e Cavalluzzi Giuseppina per sentirli dichiarare inadempienti alle obbligazioni assunte con il preliminare di compravendita stipulato in data 16.12.87 tra essi attori ed il solo convenuto Pascazio Matteo avente ad oggetto un suolo di mq.786 circa sito in agro di Modugno con entrostante fabbricato al rustico. Chiedevano inoltre che, dato atto dell'avvenuto pagamento in favore del promittente venditore dell'intero prezzo convenuto, ove perdurasse la volontà di quest'ultimo di non adempiere l'obbligazione assunta, venisse emessa sentenza ai sensi dell'art.2932 c.c. produttiva degli effetti del contratto non concluso.

Chiedevano, infine, condannarsi i convenuti al risarcimento dei danni da liquidarsi in separata sede; dichiararsi la nullità della clausola dell'assunzione dell'INVIM a carico dei promissori acquirenti e porsi a carico dei convenuti le spese relative al frazionamento del terreno.

Si costituiva il convenuto Pascazio Matteo il quale non contestava la validità del preliminare di compravendita posto a fondamento della domanda attrice e deduceva che non gli era stato possibile addivenire alla stipula dell'atto pubblico a motivo della ferma volontà della consorte, Cavalluzzi Giuseppina, di non dare il suo assenso al

trasferimento dell'immobile in capo agli attori, vigente tra di loro il regime della comunione dei beni.

Si costituiva anche la convenuta Cavalluzzi Giuseppina la quale eccepiva di non aver mai assunto nei confronti degli attori le obbligazioni contenute nel preliminare di compravendita che, pertanto, era inefficace nei suoi confronti. Concludeva chiedendo il rigetto della domanda e il risarcimento del danno conseguente all'illegittima trascrizione dell'atto di citazione.

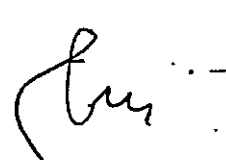
Successivamente i convenuti mutavano la strategia difensiva ed eccepivano la inesistenza del preliminare di compravendita atteso che esso era, in realtà, simulato perché posto in essere per dissimulare la cessione gratuita dell'immobile da parte del Pascazio Matteo alla propria sorella Pascazio Anna.

A tal fine gli attori chiedevano l'interrogatorio formale degli attori e prova testimoniale, mezzi istruttori volti a provare l'asserita simulazione del preliminare di compravendita.

Il G.I. rigettava tali richieste istruttorie perché inammissibili e il reclamo proposto avverso l'ordinanza del G.I. non veniva accolto dal Collegio.

Precisate le conclusioni la causa veniva riservata per la decisione.

Con ordinanza 19.11.93 il Tribunale, ritenendo ammissibile la prova testimoniale richiesta dai convenuti in quanto diretta a far valere la illiceità del negozio dissimulato (donazione) posto in essere in violazione della forma prescritta ad substantiam e in frode ai diritti dei



legittimari,rimetteva la causa innanzi al G.I.per l'espletamento di tale mezzo istruttorio.

Veniva,quindi,espletata la prova testimoniale chiesta dai convenuti nonché quella chiesta dagli attori ed ammessa dal G.I.

Pascasio Donato e Pascasio Bartolomeo spiegavano intervento ad adiuvandum alle ragioni formulate dalla convenuta,loro genitrice, Cavalluzzi Giuseppina.

Dichiarato interrotto per la morte dell'interventore Pascasio Bartolomeo,il processo veniva regolarmente riassunto.

Assegnata a questa sezione stralcio,esperito inutilmente il tentativo di conciliazione,all'udienza del 25.10.99 la causa veniva trattenuta per la decisione sulle conclusioni delle parti che confermavano quelle già rassegnate nei rispettivi scritti difensivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Dalla documentazione prodotta dagli attori e non disconosciuta,risulta provato che il convenuto Pascasio Matteo è esclusivo proprietario del terreno promesso in vendita per averlo acquistato prima dell'avvento della L. 151/75. Come tale,quindi,sfugge al regime di comunione (art.179 c.c.).

La convenuta Cavalluzzi,pertanto,non può invocare la comunione legale relativamente al predetto terreno né può invocare una convenzione intervenuta successivamente in tale direzione atteso che ai sensi dell'art. 162 c.c. essa andava stipulata per atto pubblico a pena

di nullità e, per essere opposta ai terzi, andava annota a margine dell'atto di matrimonio.

Consegue che in tale veste la Cavalluzzi non era legittimata ad intervenire nella stipula dell'atto definitivo e, quindi, anche nel presente processo.

La Cavalluzzi ha anche eccepito il suo diritto di prelazione su detto terreno in quanto coltivatrice diretta.

Su tale punto va rilevato che costei aveva l'onere (cass.n. 10789/2000) non assolto e rilevabile di ufficio (cass.n. 3732/98) di provare la esistenza dei requisiti richiesti dalla legge (quali si desumono dal combinato disposto degli art. 2 L. n. 1047/57 e 2 e 3 L.n. 9/639) per individuare e qualificare la figura del coltivatore diretto. Va da se che la qualità di coltivatore diretto va provata davanti al giudice e da questi accertata e, eventualmente, dichiarata: pertanto la documentazione prodotta dalla Cavalluzzi non può ritenersi idonea per attribuirle la qualità di coltivatrice diretta.

Va ancora rilevato che l'atto di citazione le fu notificato l'1.2.91 e trascritto il 6.2.91. Il diritto di prelazione è stato eccepito quando era decorso oltre un anno dalla trascrizione dell'atto di citazione che riportava il contenuto del preliminare di compravendita. La Cavalluzzi era perfettamente a conoscenza che l'atto di citazione era stato trascritto (v. comparsa di costituzione). L'art. 8 della L. 590/65 non sancisce la nullità dei contratti di compravendita dei fondi rustici stipulati

Fior

in violazione delle norme sulla prelazione agraria, ma si limita a stabilire che il coltivatore diretto può esercitare il cosiddetto "retrato" sul fondo alienato entro l'anno dalla trascrizione del contratto con la conseguenza che detti contratti sono e restano pienamente validi in caso di mancato e tempestivo esercizio del retratto da parte del coltivatore diretto (cass. n. 10761/99). Aggiungasi che gli attori promittenti acquirenti furono immessi nel possesso del fondo sin dal 16.12.87 (v. preliminare) e che hanno atteso, a loro cura e spese, alla costruzione di un fabbricato all'interno di tale fondo sin da prima che ne entrassero in possesso (v. prova testimoniale) senza che la Cavalluzzi li avesse contrastati o avesse, in qualche modo, affermato il suo preteso diritto. Consegue che l'eccezione della Cavalluzzi è vuota di contenuto e, quindi, anche in tale veste costei non ha titolo per contrastare la domanda attrice. In altre parole, la Cavalluzzi non può eccepire un diritto che non ha perché non può più farlo valere.

Tuttavia, la Cavalluzzi era legittimata ad intervenire nel processo in qualità di legittimaria, al pari degli interventori.

Costoro, unitamente al convenuto Pascazio Matteo, hanno eccepito, con ritardo (mutando la originaria strategia processuale e ponendosi in contrasto con essa) che il preliminare di vendita era simulato perché con detto atto si voleva in realtà effettuare una donazione.

In proposito, questo giudice non condivide il contenuto dell'ordinanza collegiale che ebbe ad ammettere la prova testimoniale al fine di

6 

accertare se il preliminare simulasse in realtà una donazione sul dichiarato presupposto che la prova testimoniale era ammissibile *perché diretta a far valere la illiceità del negozio dissimulato.*

L'indiscutibile divieto generale che non consente "alle parti contraenti", in presenza di atto scritto, di provare con testimoni (e, quindi, anche, per presunzioni) la simulazione avrebbe dovuto indurre il Collegio a rigettare tale richiesta (non solo del convenuto Pascazio Matteo, contraente, ma anche della Cavalluzzi, quale terza) opportunamente considerando che l'atto che si assume dissimulato (donazione) non è affatto illecito. La giurisprudenza della Suprema Corte si è più volte espressa sul punto affermando che "agli effetti dell'art. 1417 c.c. (articolo di legge che riguarda i terzi e, quindi, a maggior ragione le parti contraenti) l'illiceità del negozio dissimulato è configurabile solamente se il negozio persegue interessi che l'ordinamento reprime. Consegue che è soggetto alle limitazioni della prova per testi e per presunzioni il negozio dissimulato consistente nella donazione priva dei requisiti di forma, in quanto l'interesse perseguito dalle parti, cioè l'arricchimento di un soggetto per lo spirito di liberalità di un altro, non è contrario ai principi fondamentali dell'ordinamento" (cass. n. 1535/2000).

Tuttavia, ammessa la prova testimoniale, i convenuti non hanno conseguito, a parere di questo giudice, lo scopo di provare la asserita simulazione.

— 
7

Le contrastanti dichiarazioni rese dai testimoni escussi (tutti tra loro imparentati) non consentono in maniera assoluta di poter affermare che il preliminare di vendita possa ritenersi in realtà simulato.

I testi indicati dai convenuti hanno, infatti, riferito in modo molto generico, non circostanziato e lapidario circa la volontà del Pascazio Matteo di voler donare all'attrice Pascazio Anna il terreno oggetto del preliminare.

Costoro hanno anche affermato che il motivo per il quale il terreno sarebbe stato donato risiedeva nel fatto che la Cavaluzzi non voleva abitare da sola in campagna.

Costoro, infine, hanno riferito di essere stati presenti quando fu sottoscritto il preliminare; che né in detta occasione né successivamente gli attori ebbero a versare somme in favore dell'attore Pascazio Matteo; che la costruzione in rustico del fabbricato entrostante il terreno fu eseguita a cura e spese degli attori.

Ebbene. A parte la già evidenziata genericità delle affermazioni di tali testimoni in ordine alla volontà del Pascazio Matteo di donare alla sorella Pascazio Anna il terreno oggetto del preliminare, i convenuti non hanno minimamente tentato di spiegare per quale motivo si sarebbe dissimulata la donazione (causa simulandi). Si consideri, in proposito, che tutti i familiari sarebbero stati consapevoli della reale volontà del Pascazio Matteo (compresa la Cavalluzzi non presente alla stipula del preliminare, ma presente alle riunioni che l'avevano

preceduta) e molti di loro, curiosamente, erano presenti alla stipula del preliminare. Conseguentemente sembra doversi escludere come causa della simulazione quella di tenere all'oscuro i familiari della donazione che s'intendeva effettuare. Non si ravvisa una causa simulandi nemmeno sotto l'aspetto economico dal momento che alle normali spese notarili, di registrazione e di trascrizione si aggiungevano anche gli onorari spettanti al legale che ebbe ad approntare il preliminare. Insomma, non si ravvisa alcuna causa simulandi né, tantomeno, i convenuti – si è già rilevato – l'hanno indicata.

Inoltre appare veramente poco credibile che gli attori si fossero determinati a costruirsi un fabbricato in campagna spendendo una notevole somma (il solo rustico, a metà degli anni ottanta, era costato 60.000.000 delle vecchie lire) solo per fare un piacere al Pascazio e alla di lui consorte. Con la somma di denaro già spesa e con quella altrettanto considerevole che avrebbero speso per rifinire il fabbricato e fornirlo di servizi, ^{ovv. non lo avessero desiderato veramente} avrebbero potuto tranquillamente trovare più comode soluzioni, in quegli anni, piuttosto che vivere il disagio di abitare in aperta campagna per compiacere la Cavalluzzi.

I predetti testi si sono inoltre avventurati nell'affermare che il Pascazio Matteo non ha mai ricevuto dagli attori alcun pagamento relativo al prezzo convenuto in preliminare. Costoro possono certamente affermare che in occasione della stipula del preliminare non fu effettuato alcun versamento di somme (e ciò risulta dal preliminare) e

Buy

Cor

possono altresì affermare che nessun pagamento fu effettuato dagli attori al Pascazio Matteo in loro presenza, ma, di certo, non possono affermare che mai nessun pagamento sia avvenuto. Tale loro assurda affermazione denuncia vistosamente il desiderio di costoro di compiacere i convenuti.

Ancora, è molto poco credibile che all'indomani della stipula del preliminare gli attori abbiano fortemente litigato con il Pascazio Matteo per motivi che appaiono del tutto banali (la presenza di una pala meccanica nel terreno) ove costoro fossero stati realmente beneficiari dello spirito di liberalità del Pascazio Matteo. Non poteva certo sfuggire loro che un tale comportamento avrebbe potuto compromettere l'atto di liberalità e, soprattutto, le consistenti spese affrontate nella costruzione del fabbricato in rustico.

Inoltre, se si fosse trattato di una donazione è veramente incomprensibile che il preliminare prevedesse a carico della parte inadempiente una penale di ben 30.000.000 delle vecchie lire, irriducibile dal Magistrato e, poi, trova difficile giustificazione la lettera 17.12.90 spedita dall'avv. Paolo Colavecchio, legale di Pascazio Matteo, con la quale si comunicava alle parti interessate la data fissata per la stipula dell'atto definitivo presso il notaio Caggianelli.

Infine, non si può non evidenziare il comportamento processuale tenuto dai convenuti. Costoro, infatti, costituendosi nel processo e, quindi, già in lite con gli attori, hanno in pratica impostato la loro difesa "all'unisono"

sul presupposto che tra di loro vigeva il regime patrimoniale della comunione dei beni. Invero il Pascasio Matteo si è giustificato affermando che non si era addivenuti alla stipula dell'atto definitivo perché il coniuge Cavalluzzi non intendeva prestare il suo "necessario" consenso; da parte sua la Cavalluzzi si opponeva alla domanda attrice rilevando che non aveva assunto alcuna obbligazione nei confronti degli attori non avendo sottoscritto il preliminare. A questa prima impostazione difensiva seguiva quella, in netto contrasto, che deduceva la nullità del preliminare perché simulato. E' agevole dedurre ovvero fondatamente sospettare che i convenuti, resosi conto che la originaria strategia (comunione legale dei beni) non aveva possibilità di successo in quanto bisognevole di prova rigorosa, abbiano ripiegato, anche in questa occasione "all'unisono", sull'unica alternativa che avevano a disposizione, vale a dire eccepire la nullità del preliminare perché simulato.

In conclusione, i convenuti non hanno dato una convincente prova in ordine alla asserita simulazione, né hanno indicato la causa simulandi, né hanno offerto o indicato elementi che potessero costituire un complesso di circostanze indiziarie che, considerate coordinatamente e nel loro insieme e caratterizzate da gravità, precisione e concordanza (che in materia di simulazione costituisce la regola) possano convincere nella direzione della simulazione del preliminare in esame. Si aggiunga



che le argomentazioni più sopra svolte inducono, invece, a ritenere che il preliminare non simulava affatto una donazione.

Di contro, i testi indicati dagli attori hanno concordemente affermato (i capitoli sui quali essi hanno risposto sono stati valutati dal G.I. rilevanti al fine del decidere e, quindi, ammissibili) che con il preliminare in esame i contraenti vollero realmente concludere la compravendita del terreno e che l'attrice Pascazio Anna ne pagò il prezzo pattuito (risulta anche dal preliminare) in diverse soluzioni.

In conclusione, la domanda attrice va accolta.

L'immobile compromesso va trasferito agli attori ai sensi dell'art. 2932 c.c.

I convenuti, stante l'accertato loro inadempimento, vanno condannati al risarcimento dei danni in favore degli attori da liquidarsi in separato giudizio.

Le spese processuali vengono poste a carico dei convenuti in solido e liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Bari, 1^a Sezione Stralcio, nella persona del Giudice Istruttore avv. Roberto Meda, definendo il giudizio come da motivazione, così provvede:

1. in accoglimento della domanda attrice, trasferisce ai sensi dell'art. 2932 c.c. da Pascazio Matteo agli attori Penna Nereo e Pascazio Anna il terreno in agro di Modugno alla contrada "Le Lamie" o

"Lama Risotti" con entrostante fabbricato rustico così come riportato al N.C.E.U. di Modugno al foglio 29, numero provvisorio 10, definitivo B/385, della superficie di mq. 791, Reddito Dominicale 51,42, Agrario 35,60, così come risulta dal frazionamento redatto sull'estratto di mappa del Comune di Modugno N. 57453 a firma dell'ing. Ceo Sigismondo. A tal fine ordina al Conservatore dei RR.II. di Bari di procedere alla trascrizione della presente sentenza esonerandolo da ogni responsabilità;

2. condanna i convenuti a risarcire in favore degli attori i danni da liquidarsi in separato giudizio;

3. condanna i medesimi convenuti in solido a rimborsare agli attori, in solido, le spese processuali che liquida in complessivi Euro 7.900,00 di cui Euro 900,00 per esborsi, oltre spese generali, IVA e CAP,

4. rigetta ogni altra domanda ed eccezione.

Così deciso in Bari il 30.9.2003.

Il Giudice Istruttore

Avv. Roberto Meda

20 OTT. 2003

DEPOSITATA IN CANCELLERIA

IL CANCELLIERE
IL DIRETTORE DI SEZIONE
Maria Grazia Labate

Comunicato il dispositivo sentenza ai sensi dell'art. 133 c.p.c.

alle parti costituite, il 20 OTT. 2003

IL DIRETTORE DI SEZIONE
Maria Grazia Labate

Avv. Mattia Carmine LALLONE
Via Conte Stella, 12
70026 MODUGNO (Bari)

COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n.	30387
14 GIU. 2004	
Cat.	Clas.
Fasc.	Sottofasc.

Modugno, 8/6/2004

Al Sig.
SINDACO del
COMUNE DI MODUGNO

Al Sig.
Assessore all'Urbanistica ed
Edilizia Privata del
COMUNE DI MODUGNO

Al Sig.
Dirigente dell'Edilizia Privata
II Settore del
COMUNE DI MODUGNO

Pratica CAVALLUZZI Giuseppina

-----oooOooo-----

Sempre nella qualità di difensore e procuratore in giudizio della sig.ra CAVALLUZZI Giuseppina faccio seguito all'atto di significazione, con invito al rilascio di puntuale attestazione da parte delle Autorità in indirizzo, del 25/5/2004, protocollato il 28 maggio al n. 27570, per precisare formalmente che, per mero errore materiale, la zona di terreno interessata con il relativo manufatto è indicato in catasto al Fg. 29 ptc. 19 sub b (in planimetria sub 2) definitiva ptc. 385 e non 386; con l'occasione, rappresento che non vi sono soggetti che hanno titolo per presentare istanze di condono e/o sanatoria ovvero richieste di altro genere, essendo titolare esclusiva della concessione, a suo tempo rilasciata, la CAVALLUZZI quale coltivatrice diretta.

Resto sempre in attesa di riscontro e porgo distinti saluti.

Avv. Mattia Carmine LALLONE

Avv. Mattia Carmine LALLONE

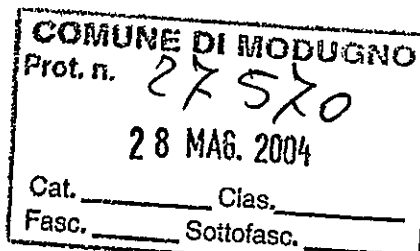
24.6.2004

Gius
Vincenzo

ef

Il presente procedimento è assegnato al personale dell'art. 3 della L. 241/90, ai dipendenti
Modugno
IL DIRIGENTE II SETTORE
Dott. Ing. Giovanni Colaianni

Avv. Mattia Camina LALLONE
Via Conte S.ella, 12
70026 MODUGNO (Bari)



ORIGINALE

Modugno, 25/5/2004

Al Sig.
SINDACO del
COMUNE DI MODUGNO

Al Sig.
Assessore all'Urbanistica ed
Edilizia Privata del
COMUNE DI MODUGNO

Al Sig.
Dirigente dell'Edilizia Privata
II Settore del
COMUNE DI MODUGNO

Pratica CAVALLUZZI Giuseppina

-----oooOooo-----

Nella qualità di difensore e procuratore della signora CAVALLUZZI Giuseppina, nata a Modugno (BA) il 14/3/1932 ed ivi residente, e con riferimento al giudizio pendente dinanzi alla Corte di Appello di Bari, rappresento quanto segue:

- la mia cliente, quale coltivatrice diretta all'epoca, ha ottenuto, con riferimento a tale sua appartenenza associativa, concessione ad edificare sul terreno sito in Modugno alla contrada "Lamarisotta" civico 59/D, in catasto al Fg. 29 ptc. 19;

- per una limitata zona dello stesso terreno è stata autorizzata la costruzione di un deposito per attrezzi agricoli; tale deposito è ricadente, a seguito di frazionamento depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune in data 22/5/1990 ed approvato il 28 maggio successivo Prot. n. 2654, nella ptc. 19 sub C, definitiva 386;

- il terreno su cui insiste tale porzione di manufatto al rustico è stato donato impropriamente e senza alcun mio consenso, da mio marito PASCAZIO Matteo, alla sorella, PASCAZIO Anna ed al marito di quest'ultima, PENNA Nereo, entrambi residenti in Modugno alla Via Pende n. 7;

Il presente procedimento è asservito ai sensi
dell'art. 5 della L. 241/90, ai dipendenti
Modugno, *[Signature]*
IL DIRIGENTE II SETTORE
Dott. Ing. Giovanni Colaianni

03.06.2004
[Signature]

- in relazione a tale donazione, per la quale all'epoca venne redatto un preliminare di compravendita simulato, sono poi sorti contrasti giudiziari, attualmente all'esame della Corte di Appello di Bari (giudizio n. 2144/03 - Giudice Antonio BELSITO - poi C.I. Dr. CEA);

- la signora CAVALLUZZI Giuseppina, mia assistita, nel detto appello insiste nel contestare qualsiasi efficacia all'atto di liberalità effettuato dal marito in danno suo e dei figli e, nella qualità di titolare esclusiva del diritto ad edificare, si oppone decisamente al trasferimento parziale della concessione rilasciata e del progetto a suo tempo approvato; si oppone, altresì, a qualsiasi condono o sanatoria per la particella in contestazione 19 sub C definitiva 386.

Per quanto innanzi il sottoscritto, nella qualità, chiede che le Autorità amministrative in indirizzo **voghiano rilasciare, per l'esibizione in giudizio, regolare attestato in carta legale, evidenziando le seguenti circostanze:**

1) che il progetto presentato nell'anno 1982 è a nome solo di CAVALLUZZI Giuseppina, **con specificazione che la istante era coltivatrice diretta;**

2) che la pratica edilizia è stata esaminata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia, con rilascio di concessione n. 119/82 in data 15/12/1982 (pratica n. 144/82);

3) che, in epoca successiva, precisamente in data 28/3/1986 (pratica n. 746 - Prot. Ufficio Tecnico n. 1377 del 29/03/1986) la CAVALLUZZI ha presentato istanza di condono edilizio, provvedendo, altresì, al pagamento dell'intera oblazione;

4) che con la richiamata domanda di condono, protocollata il 29/3/1986, la CAVALLUZZI ha richiesto il **cambio di destinazione del manufatto da "abitazione rurale" a "residenziale"** e la sanatoria di parte del piano terra ampliato e del primo piano abusivo;

5) che, allo stato, in parte del terreno impegnato dall'originario progetto, esiste al rustico un manufatto che nel progetto era destinato ad attrezzi agricoli, come pertinenza del fabbricato principale. Tale manufatto insiste sulla particella 386 (ex 19 sub c) del Foglio 29 riferito a CAVALLUZZI Giuseppina **nella qualità di unica ed esclusiva titolare dell'originario progetto e concessione edilizia in quanto coltivatrice diretta;**

NO

385

6) che la CAVALLUZZI non ho mai autorizzato terzi a presentare domanda di condono e sanatoria per la zona di terreno in catasto al Fg. 29 ptc. 19 sub c (definitiva 386), costituente, per quanto concerne il manufatto, un deposito agricolo;

7) che ad oggi nessuna concessione a sanatoria è stata rilasciata, né può essere rilasciata, per la zona di terreno *de quo* e del relativo manufatto.

Resto in attesa di urgente riscontro e porgo distinti saluti.

Avv. Mattia Carmine LALLONE


Avv. Mattia Carmine LALLONE
Monte Stella, 12
MODUGNO (Bari)
70026