

**ALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA C/O LA PRETURA
CIRCONDARIALE DI GROSSETO**

E.P.C.

**ALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA C/O IL TRIBUNALE DI
GROSSETO
C.A. DOTT. V. PEDONE**

**OGGETTO : Esposto-denuncia per abusi edilizi commessi dalla Biemme
Costruzioni S.n.c. nella realizzazione del fabbricato sito in via Mozart n.17-
19-21-23 e per abusi d'ufficio ed altro commessi da Organi Istituzionali.**

**MITTENTE : FALZEA Bruno nato a Reggio Calabria l'8 febbraio 1956 e
residente a Grosseto via Mozart n.23 cod. fisc. FLZ BRN 56B08H224A**

In data 25.10.1991 il sottoscritto BRUNO FALZEA ha stipulato atto preliminare di compravendita con la ditta BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. (all. 1), successivamente citata come comparsa per irregolarità varie comprendenti poi anche evidenti alterazioni delle superfici condominiali del fabbricato addebitate al sottoscritto.

Alterazioni, riportate in un estratto-conto (all.2) presentato per la prima volta dalla Biemme dopo oltre un anno (luglio '95) dall'azione legale intrapresa dall'esponente (maggio '94), che, in proporzione al loro aumento "fittizio", contribuivano

all'aumento di prezzo dell'alloggio rispetto a quanto convenuto ed accettato nel predetto atto preliminare di compravendita.

PREMESSO CHE :

1) In data 20/06/96 (all.3) e con sollecito del 26/09/96 (all.4) si chiedeva all'Ufficio Urbanistica una certificazione attestante la superficie convenzionale e complessiva dell'alloggio, lo stesso Ufficio rispondeva in data 04/10/96 (all.5) che trattavasi di problematica complessa ribaltando l'onere della richiesta sul sottoscritto chiedendo la presentazione di una perizia di parte (assurdo!);

2) In data 12/11/96 veniva rinnovata la richiesta (all.6) illustrando ancora più in profondità le irregolarità edilizie contestate nonchè la non complessità del problema allorquando la stessa richiesta è stata effettuata dalla Ditta in data 06/09/95 (all.7) ed alla quale è stata fornita la certificazione relativa (all.8) entro un mese, in data 10/10/95.

Da rilevare, a proposito, che tale CERTIFICAZIONE, in cui viene introdotto un concetto di "superficie convenzionale" fittizio, nel tentativo di confondere le idee, va confrontata con la CONVENZIONE del 06/09/91 all'art.9 pag. 13 rigo 1° (all.9), con la RISPOSTA del Comune di Grosseto rilasciata al Falzea il 09/10/95 al rigo 7° (un giorno prima rispetto a quella rilasciata alla Biemme - all.10), con la DELIBERA n. 2000 adottata dalla Giunta Comunale nella seduta del 10/11/95 alla pag. 3 lettera C) rigo 6° (all.11) e con la stessa PERIZIA GIURATA redatta, in seguito ad incarico conferito dalla Biemme, dall'architetto L. Catoni (all.12). Ebbene, in tutte le predette documentazioni, si fa unicamente menzione della "superficie complessiva" (S.c.) che è il solo concetto reale da considerare, ricercare e determinare. Inoltre i Sigg. Procuratori potranno chiedersi come si possono determinare (secondo quanto ha fatto il Comune), due SUPERFICI diverse, quella

CONVENZIONALE e quella COMPLESSIVA, dal calcolo di un'unica formula
che è quella riportata nell'allegato 8 e che di seguito si trascrive :

S.c. = S.u. + 60% S.n.r. .

La risposta alla richiesta del 12/11/96 è contenuta nella nota del 02/12/96 (all.13) laddove viene specificato che, non essendo stata presentata la perizia di parte, i lavori, fatta eccezione per gli spazi di manovra, sono da considerarsi regolari. . . .

Da notare inoltre che finalmente il sottoscritto viene informato dell'incarico dato ai VV.UU. per un sopralluogo tendente ad accertare le irregolarità evidenziate nelle varie segnalazioni effettuate.

Ma l'Ufficio Urbanistica, che dovrebbe essere a ciò preposto, come mai, invece di incaricare i VV.UU., non provvede ad inviare un proprio tecnico, certamente più competente, per effettuare un sopralluogo ed accertare tutte le irregolarità commesse dalla Biemme nella realizzazione del fabbricato di che trattasi ?!

3) In data 16/06/97, dovendosi considerare poco esaustive tutte le risposte precedenti in merito alle richieste effettuate, veniva inviata un' ultima richiesta (all. 14) dove, oltre ad un riepilogo delle irregolarità già segnalate (una costante) veniva altresì segnalato che il direttore dei lavori Ing. A.Ludovico per conto della Biemme aveva certificato il termine dei lavori in data 15/12/93 ben otto mesi dopo il termine previsto dalla normativa riguardante l'Edilizia Agevolata Convenzionata e ben dieci mesi dopo il termine previsto nell'atto preliminare (sedici mesi dall'inizio dei lavori) e che solo successivamente, in data 15/11/96, ben due anni dopo il termine stabilito nella Concessione Edilizia 23/09/94 (all.15), la stessa si attivava per il completamento dei lavori.

- La risposta dei VV.UU. (all.16) è alquanto generica ed evasiva;

- La risposta dell'Ufficio Urbanistica (all.17 - contenente il rapporto dei VV.UU. al completo), evidenzia come gli stessi abbiano proceduto ad un controllo di "altre"

irregolarità edilizie tutte a carico dei singoli intestatari degli alloggi e questo non era certamente il "fine" dell'istanza inviata dal sottoscritto, anche perchè ignaro, il quale mirava invece a far rilevare le irregolarità commesse dall'Impresa.

In definitiva i VV.UU. accertano le suddette irregolarità, tra le quali quella che i serbatoi idrici (autoclave) non sono stati realizzati al terzo piano (quarto f.t.) ma non accertano che gli stessi serbatoi invece sono stati realizzati al piano terra nel sottoscala e quindi in difformità al progetto!

Una constatazione del genere avrebbe avvalorato le illecità della Biemme, che illegittimamente ha venduto ai soli acquirenti, degli alloggi del secondo piano, i locali del sottotetto (o soffitte) che come da progetto erano stati destinati alla collocazione dei serbatoi idrici (oltre a stenditoi coperti e scoperti) e quindi in uso comune a tutti i sedici acquirenti (come da relazioni dell'Ing. A.Ludovico del 25/10/90 e del 30/05/91 - alleg. 18 e 19).

Si evidenzia in merito ai sopralluoghi effettuati dai VV.UU. incaricati, che i primi sono avvenuti in data 29/11/96, mentre l'ultimo sopralluogo, riguardante la proprietà della Sig.ra Monica Milani (figlia del rappresentante legale della Biemme Rag. Francesco Milani), è avvenuto in data 17/12/96 con la seguente descrizione: <<...il locale avente destinazione d'uso serbatoio idrico si presenta vuoto>>. Tale descrizione è diversa da tutte quelle relative agli altri acquirenti (escluso il Sig. Antonio Sacco) in cui viene specificato: <<...non era stato realizzato il serbatoio idrico>>. Come mai?!

Per riscontrare quanto il sottoscritto afferma a riguardo della ripartizione delle soffitte è sufficiente analizzare il Quadro Tecnico Economico (Q.T.E. - all.20) alla colonna 8 (voce organismi abitativi) nella quale detti locali sono stati ripartiti in parti uguali a tutti i sedici acquirenti. Infatti il totale delle superfici di detta colonna pari a 615,80 mq., sommato al totale delle superfici riportate alla colonna 7 pari a

305,43 mq. = 921,23 mq., non rappresenta altro che il totale di tutte le Superfici nette non residenziali (S.n.r.) riportato nel calcolo della Superficie virtuale redatto dall'Ing. A.Ludovico (all. 21) che risulta pari a 921,32 mq. e che comprende la "superficie delle soffitte".

Clamoroso poi quanto il Comune, con Rapporto/Informativa del 27/04/95 (all. 22) consente alla ditta Biemme di recuperare la somma di £. 22.985.602 riguardante le suddette soffitte (considerate, adesso in modo snaturato, volumi tecnici).

L'unica constatazione di irregolarità segnalata è quella relativa agli spazi di manovra, ma, anche in questo caso, dopo la constatazione, vi è un inciso che "giustifica" l'irregolarità <<...è da notare a proposito come la tavola n°10 sia stata comunque approvata dalla C.E.C. e concessionata dal Comune...>> (vedi verbale dei VV.UU. pag.3 rigo 2° allegato alla risposta dell'Ufficio Urbanistica vedi all. 17).

Da quando "è permesso" ai verbalizzanti, in qualsiasi settore della vita pubblica constatare e, nel contempo, entrare in merito?

Per quanto sopra il sottoscritto denuncia:

- a) I verbalizzanti dei VV.UU. per omissione atti d'ufficio, non potendo giustificarsi un sopralluogo tendente ad accertare le irregolarità segnalate, (vedi serbatoi) compiuto invece senza "vedere" tali irregolarità;
- b) I responsabili dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto per omissione di atti d'ufficio relativamente al rifiuto del rilascio della certificazione richiesta (vedi punto 1 e 2) regolarmente invece rilasciata alla ditta Biemme, nonchè per abuso d'ufficio dal momento che (vedi punto 1) un proprio onere d'ufficio veniva "trasformato" in onere per il richiedente (perizia di parte) al quale comunicavano

che, in seguito alla "mancata ottemperanza" di tale "onere" (vedi punto 2) i lavori erano da considerarsi "regolari".

c) La ditta Biemme Costruzioni S.n.c. di abuso edilizio e truffa nei confronti del Comune di Grosseto così articolata:

1) In data 23/09/1991 il Sindaco di Grosseto, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale del 13/06/1991 e della USL del 29/10/90, come da obbligo preciso per tutte le costruzioni residenziali, rilasciava concessione edilizia (vedi all.15) con la specifica degli oneri di urbanizzazione da pagare e le precise scadenze da rispettare;

2) premesso altresì che in detto documento sono chiaramente indicate le clausole da rispettare ai fini della concessione e prima tra tutte il rispetto del progetto nonché le destinazioni d'uso;

3) in data 20/06/94 la Ditta comunicava al Comune (vedi all.22) che sospendeva i pagamenti dei suddetti oneri in quanto, da un "errore di calcolo" erano stati computati in più, al fine del pagamento dei suddetti oneri, alcuni volumi tecnici non rientranti di diritto (serbatoi e stenditoi coperti e scoperti);

4) a seguito di tale comunicazione il Comune di Grosseto (vedi all.22) rifaceva i calcoli suddetti disponendo "il recupero" per la Ditta della relativa somma pari a £.22.985.602.

A fronte di quanto sopra, visto che i serbatoi sono stati realizzati nel sottoscala, e non come da progetto originario (mai cambiato) al terzo piano del fabbricato, ovverosia in quei locali condominiali considerati volumi tecnici che non sarebbero dovuti rientrare nei calcoli relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo dell'area, è facile dedurre che la stessa ha dichiarato (falsamente) l'esistenza di tali volumi tecnici (realmente esistenti nel progetto) ottenendo il recupero di somme che invece avrebbe dovuto continuare a pagare non esistendo più, di fatto, tali volumi;

d) il direttore dei lavori Ing. A. Ludovico di concorso nella truffa suddetta nonché di falso ideologico considerato che in tutti gli attestati e dichiarazioni riguardanti lavori di costruzione del suddetto fabbricato del 23/03/93 (all.23), del 15/06/93 (all.24), del 15/12/93 (all.25) evidenzia il completamento delle opere come da progetto.

"Dulcis in fundo", in data 30/03/96 il suddetto Ing. A. Ludovico nel rilasciare la dichiarazione di conformità al progetto approvato, (all.26) e dovendo indicare nel suddetto documento la consistenza della costruzione nonché che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato, non ha fatto altro che "indicare" dette opere come da progetto (ripeto, mai cambiato); "dimenticando" che IN REALTA' esiste un terzo piano (IV° fuori terra) del fabbricato che doveva essere destinato (volumi tecnici) a locali condominiali (serbatoi idrici e stenditoi coperti e scoperti) ma che sono stati illegittimamente venduti ai singoli acquirenti del secondo piano come "dependance" e che al piano terra, oltre le autorimesse ed i ripostigli, sono stati realizzati anche i serbatoi idrici (autoclavi), mai così raffigurati nei disegni di progetto.

Per quanto sopra esposto si chiede che Codesta Spettabile Procura, voglia predisporre un sopralluogo incaricando personale di polizia giudiziaria non appartenente al Comando dei VV.UU. inteso a riscontrare le suddette irregolarità ed accertare tutte le altre commesse dalla Biemme e non rilevate, come ad esempio accertare:

- Se l'area, antistante le autorimesse di proprietà delle Signore Monica Milani e Bruna Ventura, sia stata destinata in modo conforme al progetto e possa mantenere l'uso comune a tutti i sedici acquirenti (trattandosi secondo la Biemme, di superficie parcheggi in uso comune);

- Se l'area posta a fianco del fabbricato nel prospetto sud-ovest sia stata destinata in modo conforme al progetto e specificamente in merito alle sue dimensioni;
- Se l'area antistante il fabbricato, sul prospetto Est, destinata a resede (verde condominiale), secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale, può essere modificata com'è accaduto, secondo la volontà della Biemme, che ha convocato tutti gli acquirenti (escluso il Falzea) i quali nella speranza di risolvere tale vertenza si sono dimostrati favorevoli a detta modifica.

Si fa presente che tali fatti vengono esposti alla Spett.le Procura presso la Pretura Circondariale, affinché, per quanto di propria competenza, indagini per le determinazioni del caso e p.c. alla Spett.le Procura presso il Tribunale, affinché esamini se dai fatti sopra esposti, così come descritti e preve le indagini opportune, emergano delle forme di responsabilità penale a carico dei soggetti responsabili.

Si chiede, inoltre, che il sottoscritto venga informato, ai sensi di legge, in caso di archiviazione.

Si resta a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni chiarimento o precisazione che si rendesse necessaria.

Con osservanza.

Grosseto, 06 FEB. 1998

BRUNO FALZEA

Bruno Falzea

PROCURA DELLA REPUBBLICA
GROSSETO

DEPOSITATO IN SEGRETERIA GGGI. 6.9.98 con i 26 allegati
DAL Sig. Falzea Bruno
INTELLIGENTEMENTE *note all'uff. p.c.*

IL FUNZIONARIO

