

AVV. ALESSANDRO ONETO  
AVV. MARCO CAROLLO  
AVV. GAIA CAROTI  
D.<sup>SSA</sup> FRANCESCA DEL PASQUA

AVV. MARIO TURCHIO  
*Corrispondente in Palermo*  
AVV. KATIA BOVANI  
*Corrispondente in Catania*

Grosseto li, 25.06.2007

Raccomandata A/R

Spettabile  
**Comune di Grosseto**  
in persona del Sindaco pro tempore  
piazza Duomo n. 1  
58100 Grosseto

Ns. rif.: n. 1575/07

**Oggetto:** Falzea Bruno // Comune di Grosseto.

Egregio Sindaco,

scrivo la presente in nome e per conto del geom. Bruno Falzea, che sottoscrive per adesione e conferma, per rappresentare quanto segue.

La comunicazione della Direzione Servizio Finanziario – Ufficio Edilizia Pubblica – PEEP, prot. n. 66594 del 15.06.2007, a firma geom. Fantoni e d.ssa Ginanneschi, da Lei inviata e ricevuta dal mio assistito a mezzo posta in data odierna, contiene affermazioni e valutazioni del tutto prive di fondamento sulla natura degli obblighi previsti nella Convenzione stipulata tra il Comune e la Biemme Costruzioni s.n.c., sulla sussistenza di oneri di vigilanza e controllo in capo all'Ente, nonché sulla stessa esistenza di presupposti per la risoluzione di detta Convenzione. Essa pertanto rende necessaria una decisa replica.

1) Sulla prestazione della garanzia fidejussoria, che la Biemme non ha mai prestato in favore del sig. Falzea e su cui questa Amministrazione non ha mai vigilato, si richiama l'art. 8 della Convenzione sottoscritta da Comune e Biemme, secondo cui: *“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 o titolo di acconto e/o di caparra; ove vengano versati ulteriori anticipi, l'importo della fidejussione dovrà essere conseguentemente elevato. Copia della fidejussione 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 fidejussioni da parte dell'Amministrazione Comunale”*.

Da tale previsione si ricava, con assoluta chiarezza, che la Biemme (concessionario) era obbligata a prestare la fidejussione in questione, ed era tenuta ad estenderla al versamento di ulteriori acconti da parte del promissario. In realtà, il sig. Falzea ha versato la complessiva somma di £ 117.000.000, oltre imposte (a fronte di un prezzo di £ 122.000.000 indicato in preliminare) senza che in suo favore venisse approntata alcuna forma di garanzia.

Per parte propria, il Comune era ed è obbligato a verificare il concreto rilascio delle fidejussioni, nonché la loro congruità e corrispondenza alla convenzione. Ciò discende

dall'inequivocabile tenore letterale della convenzione medesima, che è atto giuridico ovviamente impegnativo sia per il concessionario che per l'Ente Pubblico concedente. Alcun controllo invece l'Amministrazione Comunale ha operato in tal senso; al contrario, con affermazioni che palesano una volta di più tale conclamato e persistente inadempimento, gli Uffici preposti insistono nel sostenere che la prestazione delle fidejussioni si risolva in un fatto privato tra promittente e promissario che l'Amministrazione non è tenuta a conoscere (si veda comunicazione a firma geom. Fantoni e d.ssa Ginanneschi del 22.03.2007, prot. 33386, da Lei gentilmente consegnataci).

Il sig. Falzea non doveva fare alcuna espressa richiesta per ottenere la fidejussione; essa doveva essere immediatamente e semplicemente prestata dal concessionario e controllata dal Comune. Semmai, il promissario avrebbe potuto rifiutare qualsiasi pagamento di acconti, essendo ciò espressamente subordinato “alla preventiva approvazione delle fidejussioni da parte dell'Amministrazione Comunale” (sic!). Né è dato comprendere da quale norma gli Uffici preposti ricavano questo fantomatico onere del sig. Falzea di fare richiesta preventiva della fidejussione, in un dato momento della vicenda contrattuale piuttosto che in un altro.

Il Tribunale di Grosseto, poi, con l'unica pronuncia che al momento fa stato tra le parti (sent. n. 692/2005) ha accertato l'inadempimento della Biemme ai propri obblighi contrattuali nei confronti del sig. Falzea e, per altro verso, il contegno assolutamente adempiente del mio assistito.

Appare poi giuridicamente risibile l'affermazione secondo cui la richiesta di fidejussione sarebbe stata tardiva in quanto *“non sussisteva più il rischio di inadempimento per mancata realizzazione dell'opera da parte della Biemme Costruzioni s.n.c.”*, atteso che le fidejussioni erano previste in convenzione *“per eventuali insolvenze del concessionario”* e la Biemme, come noto a tutti, è fallita nel 2002.

Appare, proprio sulla base di tutte le considerazioni svolte, francamente inaccettabile sostenere in via conclusiva, come nella comunicazione inviataci, che *“non è configurabile...un'oggettiva violazione della convenzione”*.

2) Riguardo alla dovuta risoluzione della convenzione a causa fallimento della Biemme prima della integrale conclusione dell'iniziativa, si precisa che essa è prevista espressamente dall'art. 12 della convenzione.

Senonchè, contrariamente a quanto sembrano sostenere gli Uffici preposti, per *“integrale realizzazione dell'iniziativa”* non deve intendersi la mera costruzione degli alloggi, ma l'assegnazione in via definitiva delle proprietà superficiali agli aventi diritto. Il Comune, d'altronde, non risulta sia un semplice committente interessato alla realizzazione di nuovi immobili, ma l'Ente che, in tale caso, persegue finalità pubblicistiche, qual è quella di garantire una casa ai soggetti meno abbienti. In questo quadro si colloca l'iniziativa di espropriazione di aree, la loro lottizzazione e la concessione del diritto di superficie ad imprese private per l'edificazione di immobili di edilizia agevolata e convenzionata. La *“realizzazione dell'iniziativa”* avente finalità pubblicistiche non è, per il Comune, coincidente con l'edificazione, bensì con il trasferimento dei relativi diritti reali agli assegnatari. Questo il buon fine dell'iniziativa, questo dovrebbe essere l'interesse che l'Ente persegue e sul quale opera i propri controlli.

Nel caso di specie, l'iniziativa non è andata a buon fine a causa del contegno del concessionario, e ciò è occorso senza che il Comune operasse alcuna verifica sulla *“realizzazione dell'iniziativa”*, che non fosse il rilascio di certificazioni in favore del concessionario, sui cui appresso ci si soffermerà.

Il problema, peraltro, non riguarda solo la posizione del sig. Falzea, ma anche altre posizioni. Una per tutte quella del sig. Nilo Bonfante, che ha visto il proprio immobile venduto all'asta fallimentare.

La mancata *"integrale realizzazione dell'iniziativa"* è quindi circostanza oggettiva ed indiscutibile, che si è conclamata e resa irreversibile proprio con il fallimento della Biemme.

Anche sotto questo profilo, quindi, le conclusioni cui sono giunti gli Uffici preposti confliggono evidentemente con la realtà dei fatti. Esse piuttosto dimostrano, una volta ancora, la totale inerzia dell'Amministrazione Comunale rispetto alla situazione che, nell'arco dei numerosi anni trascorsi, si è andata determinando.

3) Per quanto riguarda poi il prezzo di cessione degli alloggi, ancora una volta la comunicazione inviataci dimostra come il Comune abbia effettuato ogni certificazione basandosi esclusivamente sulle richieste della Biemme e su quanto sostenuto dai tecnici di parte della stessa appaltatrice, senza operare alcuna verifica preventiva della oggettiva rispondenza di quanto richiesto alla reale situazione di fatto. Anche in questo caso, quindi, si conferma come l'Ente Pubblico abbia abdicato del tutto al proprio ruolo di controllore.

Peraltro, nella loro confusa ed imprecisa ricostruzione delle modifiche al prezzo degli alloggi, gli Uffici preposti hanno dimenticato che il Comune di Grosseto, in data successiva ai provvedimenti cui fanno riferimento, chiamato a chiarimenti dallo stesso Giudice del Tribunale di Grosseto, con (tardiva) comunicazione del 20.12.2001 (Arch. Gen. n. 132928, cat. X, cl. 9, fasc. 21, del 21.12.2001) a firma degli stessi geom. Fantoni e d.ssa Ginanneschi e previa concertazione con il legale dell'Ente, ha depositato una copia del Q.T.E. in cui erano inseriti la superficie complessiva dell'immobile (SC) ed il prezzo convenzionale dell'alloggio (scritto in rosso per evidenziare il dato). Orbene, dalla lettura degli ulteriori dati così composti dal Comune, si evince che la superficie complessiva dell'immobile era conclusivamente determinata in mq 116,81 (quindi ben inferiore alla SC sino ad allora certificata) ed il prezzo di cessione doveva essere fissato in £ 124.693.510 (quindi per un importo sostanzialmente corrispondente al prezzo indicato in preliminare).

Trattasi quindi di comunicazione proveniente dagli stessi Uffici che oggi rifiutano di riconoscere tali dati, da loro stessi asseverati e comunicati all'Autorità Giudiziaria e da questa valutati ai fini del decidere.

Tanto espresso per dovuta chiarezza, più in generale si evidenzia come tutte le argomentazioni addotte dagli Uffici preposti non forniscano alcuna risposta o chiarimento ai "quesiti posti" (Sua definizione) dal sig. Falzea nel corso degli incontri tenutisi il mese scorso; ma, soprattutto, nulla hanno a che vedere con gli impegni da Lei autorevolmente presi, ovvero quello di istituire un "tavolo tecnico" per verificare insieme tutte le possibilità di soluzione della annosa vicenda, cui partecipassero tutte le parti (ovviamente compresi il sig. Falzea, il sottoscritto ed Assocond-Conafi) e quello di fare effettuare (finalmente) da tecnici specializzati, per conto del Comune, un sopralluogo sull'immobile in questione, al fine di operare (dopo sedici anni!) quelle doverose verifiche alle relazioni dei consulenti della fallita, sulla base delle quali nel corso degli anni sono state rilasciate le certificazioni di aumento del prezzo di cessione dell'alloggio, senza che gli uffici competenti esercitassero alcuna forma di controllo.

In questo senso allarma e sconcerta l'articolo apparso su "La Nazione" del 22.06.2007, che riporta una Sua dichiarazione (*"non posso altro che prendere atto delle relazioni e dei pareri tecnici rilasciati dagli uffici. Tanto più che il contenzioso si trascina da sedici anni e questa*

*amministrazione, ormai, non ha più possibilità d'intervento*”). Appare evidente come una simile affermazione – ove davvero corrispondente al Suo pensiero – manifesti l'intenzione di non procedere nemmeno all'adempimento di quegli impegni, peraltro assolutamente preliminari, assunti formalmente. La scelta del Comune di Grosseto e del suo emerito Sindaco – si comprende – al di là delle formali e vuote attestazioni di solidarietà umana, è quella di disinteressarsi della vicenda del sig. Falzea, rendendosi una volta di più indisponibile ad effettuare quei controlli, pur dovuti, che vengono invano richiesti da anni.

Di simili circostanze non si può che prendere atto. Per quanto di competenza, è ovvio che una simile inaccettabile situazione costringerà ad assumere tutte le iniziative idonee a tutelare, anche nei confronti del Comune, i diritti del sig. Falzea, una volta di più lesi anche dal contegno dell'Ente Pubblico.

Per parte propria, il sig. Falzea proseguirà nella sua manifestazione di protesta, nelle forme più eclatanti e visibili, al fine di sensibilizzare ed informare l'opinione pubblica anche sul contegno che questa Amministrazione sta assumendo nei confronti dell'intera vicenda.

Rimanendo comunque disponibili ad una fattiva collaborazione, nei termini cui ci si era reciprocamente impegnati, porgiamo distinti saluti.

avv. Marco Carollo

geom. Bruno Falzea