

STUDIO LEGALE CAROLI-CASAVOLA

Penale – Civile – Amministrativo – Commerciale Internazionale

Piazza Roma 11 – 74015 Martina Franca (Ta) – Tel. 080 4805459 – Fax 080 4801577

Avv. Francesco **Caroli-Casavola**

Patrocinante in Cassazione

Avv. Gaetano **Caroli – Casavola**

Avv. Caterina **Argese**

Avv. M. Loredana **Russano**

Avv. Alessandro **Montanaro**

Avv. Anna Francesca **Chimienti**

Avv. Maira **Palombella**

Avv. Martina **Olivieri**

Avv. Benedetta **Marangi**

Avv. Donatella **Tamburrano**

Avv. Alfredo **Punzi**

Avv. Arianna **Caliandro**

Dr.ssa Valeria **Albanese**

58100 - Grosseto

Dr. Andrea **Colucci**

Dr.ssa Francesca **Russo**

Dr. Gaetano G. **Caroli - Casavola**

Grosseto li 03.10.2016

Raccomandata a.r.



Preg.mo Sindaco di Grosseto

Dr. Antonfrancesco Vivarelli Colonna

Piazza Duomo 1

58100 - Grosseto

Raccomandata a.r.

Preg.mo Assessore alle Aree P.e.e.p.

Avv. Fabrizio Rossi

Piazza Duomo 1

Oggetto: Istanza ai sensi della L. 241/90. Contenzioso Falzea / Curatela fallimentare Biemme Costruzioni.

In nome e per conto del Sig. Bruno Falzea, nato a Reggio Calabria il 8.2.56 (C.f.: FLZ BRN 56B08 H224A), residente in Grosseto – Via Wolfgang Amadeus Mozart n.° 23 ed elettivamente domiciliato, ai fini della presente, presso il mio Studio Legale, che unitamente al sottoscritto difensore sottoscrive la presente, ad integrazione della precedente raccomandata a.r. del 15.07.2016, preciso quanto in appresso.

Al fine della corretta risoluzione della vicenda che riguarda il sig. Falzea e per la quale si è anche chiesto l'incontro con il Sindaco e l'Assessore, sarebbe necessario che il Comune – tenuto conto delle planimetrie catastali dell'alloggio sito in Grosseto alla Via Mozart n. 23, scala "D" piano primo – interno "I D" –, previo sopralluogo nell'appartamento e alle sue pertinenze, attesti il prezzo massimo di cessione del predetto immobile.

Invero, nel corso degli anni, sono state emesse dal Comune di Grosseto sette diverse certificazioni una in contrasto con l'altra e in violazione della Convenzione stipulata tra la Biemme Costruzioni e il Comune il 06.09.1991 (all. 1), nonché del Quadro Tecnico Economico (all. 2), che non hanno dato certezza alcuna sulla vicenda che ci occupa.

In seguito ad un esposto del 26.07.95 ed ad una denuncia presentati dal sig. Bruno Falzea alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, l'arch. Giancarlo Tesei, con verbale di consulenza tecnica e di conferimento dell'incarico dell'08.05.1997, veniva nominato consulente tecnico per redigere una relazione tecnica.

Tale relazione veniva conclusa in data 22.07.97 (all. 3) e determinava la Superficie Complessiva dell'alloggio pari a **105,47 mq. contro i 130,19 mq.** determinati e certificati dal Comune, il Prezzo Medio Base di **£. 1.112.610 contro £. 1.135.540** determinati dal Comune e quindi un **Prezzo Finale dell'alloggio di £. 117.346.980 (pari ad € 60.604,65) contro £. 147.835.950 (pari ad € 76.350,89)**. Il certificato con il quale il Comune ha attestato quest'ultima superficie complessiva, il prezzo medio base e il prezzo finale dell'alloggio è stato rilasciato il 21.02.02, prot. n.

Si riceve solo per appuntamento

19424 del 22.02.02 (all. 4), in seguito a due istanze presentate dalla Biemme, e depositato direttamente dall'Ente Pubblico al Giudice del Tribunale. Nelle sue controdeduzioni, del 22.09.97 (all. 5) l'arch. Tesi concludeva asserendo: ***“Emergono quindi chiare le irregolarità nella procedura amministrativa, irregolarità che tali sono rimaste anche per la quasi assenza dell'intervento comunale nella questione sorta tra il Sig. Falzea e la Biemme”***.

Inoltre, nella causa civile 1448/94, intrapresa dal sig. Bruno Falzea contro la Biemme Costruzioni, è stato incaricato consulente tecnico d'ufficio l'ing. Alessandro Ceciari, al quale successivamente sono stati affiancati l'ing. Paolo Candini e il geom. Leo Sarti. Questi tre consulenti d'ufficio, nella loro relazione di consulenza tecnica del 16.10.02 (all. 6), hanno determinato due ipotesi di superfici complessive pari a **120,45 mq.** (qualora non vadano computati gli spazi di manovra) e pari a **126,86 mq.** (qualora vadano computati gli spazi di manovra); mentre, per quanto riguarda il Prezzo Medio Base, hanno confermato quello di **£. 1.135.490 a metro quadro**. Pertanto, hanno considerato due ipotesi di Prezzo Finale dell'alloggio rispettivamente di **£. 136.775.793 (pari ad € 70.638,80)** e di **£. 144.054.604 (pari ad € 74.397,99)**.

Sempre nella precedente causa civile, il Giudice Onorario Aggregato, avv. Gualtiero Gualtieri, ha pronunciato la sentenza n. 692 del 25.07.05 (all. 7), con la quale ha disatteso la relazione di consulenza tecnica dei tre cc.tt.uu. Alessandro Ceciari, Paolo Candini e Leo Sarti addivenendo, anche grazie alle controdeduzioni, alla relazione di consulenza tecnica, dei consulenti di parte del sig. Bruno Falzea, ingg. Sarino Luppino ed Enrico Bosco, del 16.12.02 (all. 8), a delle proprie conclusioni con le quali ha determinato la **Superficie Complessiva pari a 119,80 mq., il Prezzo Medio Base di £. 1.089.003** e quindi il **Prezzo Finale dell'alloggio di £. 130.462.559, pari ad € 67.378,28** (il Giudice ha pure riconosciuto, convenendo con quanto avevano determinato i Consulenti di parte del sig. Falzea, e cioè che la superficie utile dell'alloggio è di **75,83 mq.** e non di **76,41** come falsamente determinata e indicata negli elaborati progettuali dalla Biemme Costruzioni e adottata dal Comune).

Peraltro, si chiede che il Comune tenga in conto precipuamente che il sig. Bruno Falzea il 25.10.91 ha stipulato con la Biemme Costruzioni un atto preliminare di compravendita (all. 9) con il quale, all'art. 6, **si conveniva e si accettava un prezzo nella complessiva somma di £. 122.000.000 (I.V.A. esclusa)**. Allo stesso atto preliminare la Biemme allegava una lettera con la quale dichiarava: *“La scrivente impresa dichiara che al grado di finiture della unità immobiliare di cui all'allegato “A” all'atto preliminare di compravendita in oggetto saranno apportate le modifiche migliorative e addizionali previste nell'allegato stralcio di capitolato senza aumento del prezzo convenuto. Questa impresa dichiara altresì che il prezzo stabilito resterà inalterato e non subirà quindi variazione alcuna per effetto dell'aumento dei costi di costruzione intervenuti nel periodo compreso tra la sottoscrizione dell'atto in oggetto indicato e la consegna dell'immobile”*. **Che il predetto prezzo fosse congruo e definitivo, lo comprova il Quadro Tecnico Economico (Q.T.E. – all. 2) approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del C.E.R., con l'attestato finale del 28.07.1994 che, alla colonna 15, rigo 14 ha stabilito che il prezzo di convenzione era di £. 124.693.510.**

Considerato che vi sono state più certificazioni, una differente dall'altra (e che la più attendibile è quella rilasciata il 20.12.01, prot. n.132928 del 21.12.01, con allegato il Quadro Tecnico Economico – all. 10), si chiede che, tenuto conto degli elementi sopra riportati e della documentazione allegata, il Comune di Grosseto, con questa nuova amministrazione comunale, voglia ripristinare la legalità rilasciando una certificazione definitiva corretta e conforme alla Convenzione.

Tale incumbente dovrebbe essere espletato entro il 25.10.2016 alle ore 15.00, data fissata dal Comune di Grosseto per l'incontro con la sottoscritta e il Sig. Falzea e comunicata allo stesso difensore dalla Segreteria del Sindaco telefonicamente in data 28.09.2016.

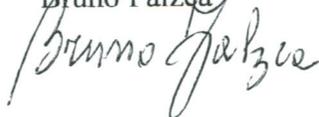
Restiamo in attesa di un cortese e sollecito riscontro.

Cordiali saluti.

A corredo si allegano i seguenti documenti:

- all. 1) Convenzione del 06.09.1991, stipulata tra il Comune e la Biemme Costruzioni;
- all. 2) Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) con il visto dell'attestato finale del 28.07.1994;
- all. 3) Relazione tecnica del 22.07.1997 redatta dall'arch. Giancarlo Tesei;
- all. 4) Certificato del 21.02.2002, prot. n. 19424 del 22.02.2002, rilasciato dal Comune;
- all. 5) Controdeduzioni del 22.09.1997, redatte dal consulente tecnico, arch. Giancarlo Tesei;
- all. 6) Relazione di consulenza tecnica del 16.10.2002 redatta dagli consulenti tecnici d'ufficio, ingg. Alessandro Ceciari, Paolo Candini e dott. Leo Sarti;
- all. 7) Sentenza n. 692 del 25.07.2005, pronunciata dal Giudice onorario aggregato, avv. Gualtiero Gualtieri;
- all. 8) Controdeduzioni, alla relazione di consulenza, del 16.12.2002 redatte dai consulenti tecnici di parte, ingg. Sarino Luppino e Enrico Bosco;
- all. 9) Atto preliminare di compravendita del 25.10.1991, stipulato tra la Biemme Costruzioni e il sig. Falzea Bruno;
- all. 10) Certificato del 20.12.2001, prot. n. 132928 del 21.12.2001, con allegato di quadro tecnico economico con il visto dell'attestato finale del 28.07.1994.

Bruno Falzea



Avv. Caterina Argese



N. Raccomandata

15076142050-6



Posteitaliane

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 040008 (EX 81508) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	AL SINDACO D. GROSSETO	
	VIA / PIAZZA	DUOMO	N° CIV. 1
	C.A.P.	58100 GROSSETO	PROV. GR
MITTENTE	MITTENTE	AVV. ARGESE CATERINA	
	VIA / PIAZZA	ROMA N° 11	N° CIV. 11
	C.A.P.	74015 MARTINA FRANCA	PROV. TA

SERVIZI ACCESSORI RICHISTI Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
	<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 30001 Sez. 18 Operaz. 296
Causale: R 03/10/2016 15:33
Peso gr.: 883 Tariffa € 13.25 Affr. € 13.25
Serv. Bolib.: AR
(accettazione manuale)

TASSE

Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente

Raccomandata Pacco

Assicurata Euro _____



Data di spedizione 03/10/2016 15:33 Dall'ufficio di Fraz. 30001 Sez. 18 GROSSETO CENTRO

compilazione a cura del mittente

Destinatario SIG. SINDACO ANTONFRANCESCO VIVARELLI COLONNA
PIAZZA DUOMO N°1
 C.A.P. 58100 Località GROSSETO

Firma per esteso del ricevente _____ Data _____ Firma dell'incaricato alla distribuzione _____

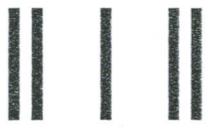
(Nome e Cognome)

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 21 della Delibera AGCom 385/12/CONS del 20 giugno 2013:
 • Invii multipli a un unico destinatario
 • Sottoscrizione rifiutata

Belle dell'ufficio di distribuzione

Posteitaliane

Avviso di ricevimento



Da restituire a FALZEA BRUNO
VIA A. W. MOZART N°23
58100 GROSSETO

