

STUDIO LEGALE CAROLI-CASAVOLA
Penale – Civile – Amministrativo – Commerciale Internazionale
Piazza Roma 11 – 74015 Martina Franca – Tel. 080 4805459 – Fax 080 4801577

Grosseto li 15.07.2016

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**
Dr. Andrea **Colucci**
Dr.ssa Francesca **Russo**
Dr. Gaetano G. **Caroli - Casavola**



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 Peep
Avv. Fabrizio Rossi
Piazza Duomo 1
58100 - Grosseto

Oggetto: Falzea / Comune di Grosseto – richiesta incontro

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, espongo quanto segue.

La vicenda del mio assistito è tristemente nota a Grosseto, ma si rende necessaria una breve sintesi per focalizzare alcuni punti.

In data 25.10.1991, il Sig. Falzea stipulava con la “*Biemme Costruzioni S.n.c. di Francesco Milani & Renzo Bardi*”, impresa operante in Grosseto, un atto preliminare di compravendita immobiliare, avente ad oggetto l’acquisto appunto di un alloggio che doveva essere costruito dalla predetta società nell’ambito di un programma di Edilizia Agevolata Convenzionata.

Aspetto focale della vicenda è che la summenzionata società aveva stipulato una Convenzione con il Comune di Grosseto, Convenzione che disciplinava e dettava i criteri, le procedure e i presupposti per la concessione in diritto di superficie all’interno dei piani di edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.62, n.° 167 e successive modificazioni o delle aree a questo assimilate, ai sensi dell’art. 51 legge 22.10.71 n.° 865 e della L.R. 30.6.84, n.° 41.

Senza riproporre temi già affrontati dal 1994 ad oggi in numerosi procedimenti, quello che preme sottolineare è che in tutti questi anni il Comune si è rifiutato continuamente di revocare e/o risolvere la Convenzione stipulata il 06.09.1991 con la società Biemme, in seguito alla intervenuta dichiarazione di fallimento del 05.12.2002.

Stante l’atteggiamento omissivo e reticente del Comune di Grosseto, il Sig. Falzea ha dovuto intraprendere numerosi contenziosi ad oggi pendenti, che hanno comportato gravi ripercussioni di carattere patrimoniale e personale, con un conseguente annullamento totale della propria vita personale.

Si riceve solo per appuntamento

Tale situazione ha portato il Falzea a ricadere in uno stato di profonda prostrazione psico-fisica con necessità di ricorrere a cure mediche continue.

Per non parlare delle migliaia di euro di spese di giustizia che il Falzea è stato costretto ed è ancora costretto a sostenere continuamente per vedersi riconoscere il sacrosanto diritto alla prima casa.

Si precisa al riguardo che il mio assistito ha già versato il prezzo di acquisto dell'immobile oggetto del predetto contratto di compravendita.

Tutte queste spese e la sofferenza psico-fisica avrebbero ben potuto essere evitate se il Comune di Grosseto avesse agito in buona fede, secondo norme di legalità e trasparenza e nel perseguimento dell'interesse pubblico.

Ed a dimostrazione del fatto che esista un evidente nesso tra la situazione psico-fisica-patrimoniale del Falzea e la condotta del Comune di Grosseto, è sufficiente sottolineare che, ove il Comune di Grosseto avesse proceduto a risolvere la Convenzione richiamata, non ci sarebbe stato nemmeno il primo contenzioso civile.

Si tenga presente in proposito che l'art. 12 della Convenzione in parola dopo aver elencato le cause di risoluzione (tra le quali ivi sub A n. 5 è compreso anche il fallimento del concessionario "... prima della integrale realizzazione dell'iniziativa...") ne disciplina gli effetti: primo tra tutti l'estinzione del diritto di superficie, con conseguente obbligo per il concessionario di procedere "... alla immediata restituzione del cantiere e degli immobili" una volta dichiarata la predetta risoluzione.

In particolare nel medesimo articolo viene specificato che ove la risoluzione sia "dichiarata dopo la stipula dei contratti preliminari di vendita... i diritti acquisiti dai terzi possono esser fatti valere a richiesta degli interessati nei confronti dei nuovi concessionari".

Ma per la verità il Comune per dichiarare risolta la Convenzione non avrebbe dovuto aspettare il fallimento della società concessionaria ma procedervi sin dal dicembre del 1994 ai sensi e per gli effetti degli artt. 8 e 12 sub A n. 3 della medesima Convenzione.

Tanto in considerazione del fatto che la concessionaria Biemme non aveva adempiuto all'obbligo di garantire il promissario acquirente con il rilascio di fideiussione bancaria delle somme versate a titolo di acconto e/o di caparra e/o di ulteriori anticipi.

Ed infatti già a dicembre del 1994 il Falzea diffidò il Comune di Grosseto a fornire delucidazioni circa l'effettiva presentazione, da parte della concessionaria Biemme Costruzioni, delle fideiussioni dovute.

Tale diffida non sortì alcun effetto e tantomeno il Comune di Grosseto si attivò per rispettare e far rispettare la Convenzione più volte menzionata.

Nel 2008 il Difensore civico della Regione Toscana, a proposito del mancato rilascio della fideiussione da parte della concessionaria così si è espresso: "*..la sottoscrizione di tale garanzia rappresentava...un obbligo per la ditta costruttrice che, non avendo provveduto, si è resa responsabile di una grave violazione della convenzione che avrebbe dovuto essere sanzionata dal Comune ai sensi dell'art. 12 della convenzione stessa. Nell'atto era previsto che il promittente acquirente fosse garantito per eventuali insolvenze del concessionario... Tutto ciò non è avvenuto. In sostanza: la mancata tempestiva richiesta della fideiussione da parte del sig. Falzea rende inoperante la garanzia per inadempimento, allo stesso tempo costituisce tuttavia grave violazione degli obblighi da parte della Biemme Costruzioni, determinando l'obbligo, per il Comune, di attivarsi con la risoluzione della convenzione".*

Il suddetto comportamento illegittimo oltre che contra legem ha comportato che venissero meno le finalità tipiche della edilizia convenzionata e si è concretizzato e si concretizza tuttora nella mancata attivazione da parte del Comune di Grosseto per risolvere la convenzione del 06.09.1991 (per la quale in base all'art. 12 il Comune di Grosseto avrebbe dovuto attivarsi già a partire dal 1991 - per la mancata prestazione delle

fideiussioni e da ultimo per l'intervenuto Fallimento - nel 2002 - della Società concessionaria del diritto di superficie).

Nel corso del tempo il Falzea ha informato i vari Sindaci che si sono avvicendati chiedendo che fosse trovata una soluzione alla sua situazione. Ma nessuno si è mai attivato ed anzi il sottoscritto difensore ritiene che siano stati posti in essere comportamenti ostativi e persecutori nei confronti del proprio assistito.

Tra le altre cose il Comune di Grosseto continua a resistere in diversi giudizi aventi ad oggetto i fatti suesposti, senza dimostrare la minima volontà di risolvere il problema ed anzi sperperando denaro pubblico resistendo pretestuosamente in giudizio.

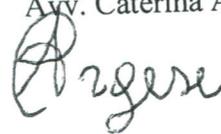
Tanto premesso ed esposto, con la presente il sig. Falzea chiede, che unitamente al sottoscritto difensore che sottoscrive la presente, un incontro con l'attuale Sindaco, Dr. Antonfrancesco Vivarelli Colonna, e con l'assessore Aree P.e.e.p., Avv. Fabrizio Rossi, al fine di trovare - finalmente - una soluzione all'annosa vicenda anche in considerazione della sensibilità manifestata da entrambi nei confronti di tali problemi che affliggono la città di Grosseto.

La presente vale anche quale atto interruttivo della prescrizione.

Bruno Falzea



Avv. Caterina Argese



RACCOMANDATA A. R.

MITTIT^{TE} AVV. CATERINA ARGESE
PIAZZA ROMA N.º 11
44015 MARTINA FRANCA (TA)

PREG.^{MO} SINDACO DI GROSSETO
DR. ANTONFRANCESCO VIVARELLI COLONNA
PIAZZA DUOMO N.º 1
58100 GROSSETO

N. Raccomandata

14963318202-5



Posteitaliane

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

RICEVUTA

Accettazione **RACCOMANDATA**
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	PREG. SINDACO DI GROSSETO		N° CIV. 1 GR PROV.
	D JOMO		
	VIA / PIAZZA 58100	COMUNE GROSSETO	
MITTENTE	AVV. ARGESE CATERINA		N° CIV. 11 (TA) PROV.
	ROMA		
	VIA / PIAZZA 74015	COMUNE MARTINA FRANCA	
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata		<input type="checkbox"/> Assegno € _____	(in cifre)

Fraz. 30001
Causale: R
Peso gr.: 20
Serv. Agg.: AR

Sez. 07 Operaz. 90
16/07/2016 11:47
Tariffa € 5.45 Affr. € 5.45

TASSE

Bollo
(accettazione manuale)

Avviso di ricevimento

POSTE
2^o Poste 40

Raccomandata Pacco

149633.18202 5

Assicurata Euro _____

Numero

Data di spedizione 16-07-2016 Dall'ufficio postale di Firenze

Destinatario PREG. SINDACO DI GROSSETO

PIAZZA DUOMO N°1

C.A.P. 58100 Località GROSSETO

21 LUG. 2016

Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome)

Data

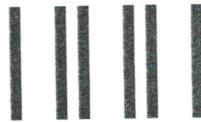
Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio
di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01/10/08.

Invii multipli a un unico destinatario
 Sottoscrizione rifiutata

Posteitaliane



Avviso di ricevimento

EP2159/EP2160 - Mod. 23 IP - MOD. 01304A - Sl. [3] Ed. 08/11

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

