

INGIUSTIZIE ALL'ITALIANA



Sei cause civili, tre ricorsi al Tar, uno al Consiglio di Stato e varie denunce penali: dopo aver pagato 117 milioni, ancora non ha il contratto. Poi la ditta è fallita e adesso rischia di perdere tutto

Bruno Falzea. A destra, mentre indica l'alloggio della discordia in via Mozart



Sedici anni di odissea per una casa

Compra l'alloggio Peep nel 1991, ma ad oggi non ne è proprietario

GROSSETO. Sedici anni fa, nell'ottobre del 1991, ha firmato il preliminare d'acquisto di un appartamento in edilizia agevolata convenzionata nella nascente area Peep dell'Alberino. Da quel giorno ha versato 117 milioni di lire (più Iva) dei 122 richiesti nel contratto dalla ditta costruttrice, ha affrontato sei cause civili (molte delle quali tuttora in corso), ha presentato tre ricorsi al Tar, uno al Consiglio di Stato e una lunga serie di esposti alla Procura, spendendo di avvocati non meno di 35 mila euro. E oggi, sedici anni dopo, si ritrova non solo senza un contratto definitivo, ma anche con il rischio concreto di vedersi portare via quell'appartamento, nel quale abita e che di fatto ha già pagato per intero, e di doverlo ricomprare all'asta giudiziaria. Perché nel frattempo la ditta costruttrice è fallita, e la curatela fallimentare vuole acquisire a sé l'appartamento.

Ci sono storie, storie italiane, che potrebbero bastare i numeri a dirle tutte. Una di queste è la storia di Bruno Falzea, dipendente dello Stato, precisamente dell'ufficio tecnico erariale di Grosseto.

L'odissea di Falzea comincia, come detto, nel 1991. In quell'anno l'impresa Biemme Costruzioni snc di Bardi & Milani, beneficiaria di un finanziamento agevolato dello Stato, avvia la costruzione di 16 alloggi in area Peep, in convenzione con il Comune: il Comune concede l'area alla Biemme, le dà l'appalto per costruire e la delega a vendere i singoli appartamenti, secondo regole rigide previste dalla convenzione; dopo 99 anni il Comune stesso rientrerà in possesso degli alloggi.

Le regole sono quelle ben note: l'acquirente deve avere requisiti precisi (non avere altre case, reddito entro certi limiti, etc) e gli alloggi vanno

venduti a prezzi predeterminati, inferiori ai prezzi di mercato e immutabili nel tempo. Bruno Falzea ha i requisiti e firma il preliminare: per un appartamento in via Mozart, circa 75 metri quadri più 25 di garage e cantinetta, dovrà versare, c'è scritto nel precontratto, 122 milioni di lire, 62 subito e gli altri 60 diluiti attraverso un mutuo agevolato.

L'impresa però nel preliminare infla una clausola che impone il pagamento immediato anche degli altri 60 milioni. Falzea paga, ma qualche tempo dopo, da tecnico del settore qual è, si rende conto che l'impresa non aveva diritto ad avere quei soldi. Quindi, prima di firmare il contratto definitivo, chiede "bonariamente" alla ditta di rendergli i 60 mi-

lioni. Intanto, nel 1994, entra in casa e avvia una causa civile perché gli venga riconosciuta la piena proprietà dell'alloggio. Insomma, perché la Biemme firmi il contratto di cessione. Ma nel 1995 arriva la prima amara sorpresa: il Comune di Grosseto, con un atto giuridicamente inspiegabile, rivide al rialzo il prezzo dell'apparta-

mento, aumentandolo ulteriormente nel 2000 con due nuove certificazioni che fissano il nuovo "prezzo congruo" sulla base di una perizia di parte dell'impresa stessa. Forte di queste certificazioni, l'impresa pretende da Falzea, per cedergli la casa, cifre superiori a quelle previste dal preliminare. Così, tra una causa e l'altra, il contratto non si firma e Falzea, di fatto, continua a non avere la piena proprietà dell'appartamento.

Nel 1998 il giudice istruttore nomina due consulenti perché effettuino una perizia. Ma i consulenti prendono tempo, anche qui inspiegabilmente: passano due anni (senza che il giudice competente batta ciglio) e nella prima udienza - gennaio 2000 - i consulenti si dimettono. Tutto da rifare.

Ma non finisce qui. Nel dicembre 2002, infatti, la Biemme viene dichiarata fallita dal Tribunale di Grosseto. E la curatela fallimentare vuole subire scioglimento dai preliminari di compravendita (compreso quello di Falzea) per rientrare in possesso dei beni. E quando nel luglio 2005 (undici anni dopo l'avvio della causa!) una sentenza di primo grado riconosce il trasferimento di proprietà da Biemme a Falzea, la stessa curatela presenta opposizione in appello: l'appartamento, insomma, potrebbe ancora finire all'asta giudiziaria.

Ma c'è di più. Le regole delle convenzioni per questo tipo di edilizia prevedono che l'impresa costruttrice stipuli fidejussioni a garanzia di chi firma i preliminari di compravendita. La Biemme, invece, non l'ha fatto. O meglio, l'ha fatto solo (come mai?) per quei pochi appartamenti riservati alla proprietà diretta del Comune. Dunque, se Falzea si vedesse portare via la casa dalla curatela fallimentare, perderebbe anche i 117 milioni già pagati. E viva l'Italia.

E per sostenere la lotta di Falzea sciopero della fame di gruppo

GROSSETO. Il caso di Bruno Falzea è diventato un simbolo. Di questa vicenda «emblematica» ha infatti parlato ieri mattina, in una conferenza stampa convocata a Firenze per le tivù, le agenzie e i giornali di tutta Italia, l'Associazione Condomini e Coordinamento nazionale vittime dei fallimenti immobiliari.

Ed è proprio il presidente di Conafi, Adriano La Rocca, a lanciare sul caso Falzea attacchi durissimi contro il Comune di Grosseto per i comportamenti assunti dal 1995 ad oggi, e a sollevare dubbi inquietanti sull'operato della giustizia grossetana (fallimenti e Procura) negli anni Novanta.

«L'atto più grave - dice La Rocca - è quello compiuto dal Comune, che tra il '95 e il 2000 ha riconosciuto illegittimamente al costruttore un costo superiore, inserendo tra le superfici da prendere in considerazione per il prezzo dell'alloggio di Falzea anche superfici che nel conto non dovevano entrare, quali i famosi «depositi occasionali» del sottotetto, originariamente di proprietà condomi-

niale. Con altri acquirenti la cosa è filata liscia ma Falzea, esperto in materia, avendo compreso il suo diritto a non pagare quei «di più» non ha voluto pagarlo. Ha piena ragione, ma inspiegabilmente, da oltre dieci anni, il Comune di Grosseto non vuole riconoscerlo e si ostina a difendere una posizione indifendibile».

Ma perché, questo atteggiamento? E su questo punto che La Rocca avanza i dubbi più pesanti. «Sia chiaro - dice - che faccio un collegamento arbitrario e sollevo un sospetto probabilmente infondato. Ma il caso vuole che, nella sua lunga odissea in cerca di giustizia fra Tribunale, Procura, consulenti e via dicendo, Falzea ha incrociato molti di quei soggetti e di quelle situazioni su cui og-

Il coordinamento vittime dei fallimenti immobiliari al fianco del grossetano Accuse al Comune e dubbi sul «sistema»

gi la stessa Procura e la stessa sezione fallimentare del Tribunale di Grosseto hanno avviato indagini arrivando ad azioni a volte anche clamorose. Non vorrei, insomma, che dietro la resistenza a riconoscere questo specifico errore si nascondesse il timore di scoperciare altri e ancora più grossi pentoloni. Ripeto, sono dubbi probabilmente infondati. Ma vorremmo che qualcuno, anche su questo, ci desse delle risposte».

Ed è per avere risposte che La Rocca annuncia un'iniziativa clamorosa. Nella seconda metà di maggio il Conafi terrà il suo congresso proprio a Grosseto. E in quell'occasione «metteremo in un luogo pubblico autorizzato un nostro presidio, all'interno del quale diverse persone faranno lo sciopero della fame per chiedere giustizia per Bruno Falzea. Saremo in tanti, e qualcuno farà addirittura lo sciopero dei farmaci salvavita, per dimostrare che non è uno scherzo. Perché quel che accade a Falzea, cittadino mite e onesto il cui unico torto è volere giustizia, è una vergogna».