

Avv. SERANO GUIDONI  
Via Oberdan, 24  
GROSSETO

PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO

Osservazioni alla relazione del C.T.U. del 22.7.97 per  
BARDI Renzo e MILANI Francesco nel procedimento n. 1229/95

R.G. n.r. .-

Preso atto del contenuto della relazione del C.T.U. e  
tralasciando di riportare quanto già evidenziato nella  
memoria a suo tempo depositata;

p r e m e s s o

che il P.M., Dr. Vincenzo Pedone, poneva al C.T.U. il  
seguente quesito:

"Esaminati gli atti del fascicolo nonché tutta la  
documentazione eventualmente utile da acquisire presso Enti  
Pubblici o presso l'Impresa Costruttrice, con l'assistenza ,  
se necessario , della Polizia Municipale di Grosseto, dica  
il Consulente se nella procedura amministrativa o nella  
esecuzione dei lavori relativi alla costruzione  
dell'immobile dell'esponente Falzea Bruno, siano ravvisabili  
irregolarità di rilievo amministrativo o penale";

che dal contenuto del suddetto quesito si evince chiara la  
volontà del P.M. di esperire un'indagine diretta a  
verificare la legittimità o meno degli atti amministrativi  
posti in essere dal Comune in rapporto con la Biemme  
Costruzioni per l'assegnazione dell'area, l'approvazione  
dei progetti, la stipula delle Convenzioni, il rilascio  
della Concessione Edilizia e la costruzione del lotto n. 9

Depositata in Segreteria, oggi 08-09-97  
da G. Tiziano, dello Studio Serano Guidoni Grosseto  
GROSSETO  
0494400007

nel P.E.E.P. "Fosso dei Molini" in Grosseto;

che dalla formulazione del quesito non sembra emergere la necessità di acquisire elementi di natura squisitamente civilistica come i rapporti amministrativi e contabili tenuti tra l'impresa ed il Falzea Bruno;

che viceversa il C.T.U., quantunque non richiesto, si è prodigato in una minuziosa esposizione di fatti e circostanze estranee al quesito;

che nonostante il preciso invito del P.M. ad acquisire presso il Comune o presso l'impresa gli atti necessari all'indagine, il C.T.U. andava a chiedere al Sig. Falzea documenti relativi ad atti propri dell'impresa e da questa legittimamente detenuti.

Ci riferiamo alle planimetrie dell'immobile di cui alla premessa del C.T.U. che certamente non il Sig. Falzea in qualità di promittente acquirente bensì l'impresa nella sua veste di costruttrice e proprietaria dell'immobile aveva il compito di produrre per l'approvazione e la realizzazione prima, e l'accatastamento, poi, dell'immobile stesso;

che quantunque non richiesto con il quesito posto dal P.M., il C.T.U. ha dato ampio spazio agli argomenti e considerazioni dell'esponente (punto 7 - pag. 17-18-19-20-21) senza dare all'impresa la stessa possibilità ed anzi senza mai interpellarla su un qualsiasi argomento interessante ai fini dell'indagine.

Ciò premesso, il che evidenzia un comportamento tanto singolare quanto anomalo tenuto dal C.T.U. nell'espletamento dell'incarico assegnatogli dal P.M.,

si osserva quanto segue

Partendo da considerazioni sbagliate e seguendo, forse, indicazioni non del tutto disinteressate, il C.T.U. è pervenuto a conclusioni completamente estranee alla logica e alle disposizioni riguardanti la realizzazione dei piani P.E.E.P..

Il B.U.R.T n. 64 del 22/11/89 preso a base dal C.T.U. per i calcoli e le considerazioni da lui svolte, si riferisce alla L.R. n. 48/88 che, per il caso in esame, è superata e modificata dalla L.R. n. 28 del 17/6/91 e di cui al B.U.R.T n. 7 del 29/1/92.

Punto 2 - pag. 8 - Definizione Urbanistica.

La definizione urbanistica è puntuale.

Il C.T.U. rileva che il P.E.E.P. "Fosso dei Molini" di cui trattasi era identificato nella struttura urbanistica (P.R.G.C.) approvato nel 1976 e che il relativo Piano Particolareggiato risale al 1985, cioè a data anteriore alla L. R. 17/6/1991 n. 28, quantunque ininfluyente ai fini dell'applicazione dei parametri per la progettazione da questa previsti.

Punto 4 - pag. 10 - Delle norme che regolano la realizzazione di edifici in zona P.E.E.P. e punto 6 pag. 17

- Calcolo del prezzo di prima cessione dell'alloggio.

Gli interventi in aree P.E.E.P. non sono regolati dalle norme contenute nell'allegato D al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 64 del 22/11/1989, bensì dalla L. 5/8/1978 n. 457 e dalla L. 22/10/1971 n. 865, che con l'art. 35 delega ai Comuni la determinazione del contenuto e la stipula delle Convenzioni con le imprese realizzatrici degli interventi, nonché il controllo sull'attività di queste.

Con lo stesso art. 35, punto c, la L. 865/71 delega ai Comuni il compito di stabilire "le caratteristiche e le tipologie degli edifici da realizzare".

Convenzione è perciò l'atto unico con cui si determinano i rapporti amministrativi, economici e tecnici tra Amministrazione Comunale e Impresa e tra Impresa e acquirenti.

La L.R. 48/88 a cui si riferisce il C.T.U., modificata ed integrata con L.R. 17/6/91 n. 28 pubblicata su B.U.R.T. n. 7 del 29/1/92, in vigore al momento della stipula della Convenzione, esplica i suoi effetti solo in caso di finanziamenti regionali.

A tale proposito si evidenzia che l'impresa non ha ottenuto il finanziamento dalla Regione Toscana, bensì dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Quindi, per i poteri conferitigli con l'art. 35 della L. n. 865/71, il Comune stabilisce le caratteristiche e le

tipologie degli alloggi da realizzare e, attraverso la  
Convenzione, determina prezzi e misure degli alloggi ai fini  
della cessione.

Orbene il progetto realizzato dall'impresa BIEMME rispetta  
fedelmente il Piano Particolareggiato del Comune ed è stato  
da quest'ultimo regolarmente concesso.

Il calcolo della superficie complessiva degli alloggi  
realizzati è stato eseguito con il criterio stabilito  
dall'art. 9 della Convenzione che, in forza della L. 865/71,  
obbliga l'applicazione dei seguenti parametri:

100% della superficie abitabile e

60% delle superfici non residenziali ed accessorie.

Con lo stesso articolo la Convenzione stabilisce il P.M.B.  
che, debitamente aggiornato alla data di stipula della  
Convenzione stessa, risulta di f. 1.135.540 al mq.

Allo stato attuale, tuttavia, il P.M.B. si riduce a f.  
1.123.405/mq per la detrazione di f. 12.135 pari al  
proporzionale rimborso dovuto all'impresa dal Comune per i  
maggiori oneri di urbanizzazione e costo area ad essa  
addebitati all'atto della convenzione.

Per effetto di quanto sopra esposto, la superficie complessiva  
ed il prezzo iniziale dell'alloggio Falzea, risultano come  
segue:

- superficie netta dell'alloggio mq. 76,41

superfici accessorie:

- balconi alloggio e ripostiglio al piano terra	mq.	18,27
- quota parte del portico libero, androni, scale e volume tecnico delle scale	mq.	39,94
- autorimessa	mq.	17,85
- quota parte spazi di manovra realizzati (DIA 13/1/97) mq.176,29/1241,74 X 76,41	mq.	10,85
- (1) migliorie esterne richieste dai legittimi proprietari degli alloggi in sostituzione di parte di spazi di manovra - quota parte	mq.	2,72
	mq.	89,63
	x 60% =	
	mq.	53,78
<b>Totale superficie complessiva</b>	mq.	130,19

(1) Le migliorie esterne sono state richieste dai 15 legittimi proprietari degli alloggi in sostituzione di parte della piastrellatura dovuta per spazi di manovra.

Calcolo del prezzo di prima cessione dell'alloggio.

Superficie complessiva	mq.	130,19
P.M.B. elaborato e ridotto	£/mq.	1.123.405
prezzo dell'alloggio	£.	146.256.097

A questo costo base devono aggiungersi:

- a) spese di registrazione del preliminare;
- b) accatastamento e redazione tabelle millesimali;
- c) allacciamento energia elettrica, tel., gas;

d) quota parte spesa rilevato di accesso ai garage, richiesto dagli acquirenti in attesa della realizzazione delle opere di urbanizzazione (marciapiedi) da parte del Comune;

e) interessi passivi calcolati secondo le previsioni dell'art. 6 del preliminare 25/10/91;

f) oneri per l'accensione del mutuo;

g) rate di mutuo scadute e anticipate dalla Biemme;

h) quant'altro previsto dalla Convenzione e/o dal preliminare a carico del promittente acquirente;

i) IVA nella misura dovuta sul prezzo e oneri aggiuntivi.

N.B. L'impresa si riserva di chiedere la differenza del P.M.B. che sarà riconosciuta dal Comune su istanza già presentata.

Punto 7 - pagg. 17-18-19-20-21 - risposta ad alcuni argomenti proposti dall'esponente Falzea.

Dopo avere giustamente rilevato che il Q.T.E. riflette il presunto costo convenzionale dell'intera opera e che non può essere preso in considerazione per il calcolo del prezzo dell'alloggio, a pag. 18 l'esponente precisa che le eccedenze rispetto a quelle convenzionali da lui calcolate (e sbagliate) devono essere comunque pagate all'impresa, con ciò ammettendo un diverso e maggiore prezzo dell'alloggio rispetto a quello da lui calcolato (che per caso, forse, coincide con quello calcolato dal C.T.U.).

Quanto al mutuo è opportuno precisare che il contratto

definitivo con la ripartizione in quote è stato stipulato tra la sezione del Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro e l'Impresa Biemme il 27/2/95, cioè dopo l'ultimazione dei lavori avvenuta il 15/12/93 e dopo la notifica della citazione in giudizio presentata dal Falzea contro la Biemme quasi un anno prima.

Le due erogazioni precedenti per complessive £. 720.000.000 erano fatti dalla B.N.L. alla Biemme Costruzioni per il finanziamento parziale del costo dei lavori pari a circa il 25% dell'intero costo.

In ogni caso, tanto il finanziamento ottenuto dalla B.N.L. quanto la quota di mutuo di £. 60.000.000 concessa dal Ministero dei Lavori Pubblici con il contratto definitivo di erogazione e quietanza del mutuo, sono stati concessi alla Biemme Costruzioni che li ha utilizzati per gli scopi cui erano destinati.

Occorre qui ricordare che i diritti ed obblighi sulla quota di mutuo nascono per il promittente acquirente solo all'atto della stipula del contratto definitivo di trasferimento del bene e accollo della quota del mutuo stesso.

Il Sig. Falzea non poteva quindi allora nè può nemmeno ora, vantare alcun diritto al riguardo.

I versamenti da lui fatti spontaneamente oltre la soglia della presunta quota di mutuo venivano regolarmente acquisiti e fatturati in conto del prezzo dell'alloggio.



Tali versamenti avevano per il Falzea lo scopo di evitare l'addebito degli interessi sul finanziamento previsti dall'art. 6 del preliminare 25/10/91.

Con riguardo alla fidejussione ex art. 8 della convenzione va precisato anzitutto che al momento della lettera/diffida al Comune (12/12/94) il Falzea aveva già preso possesso ed abitava l'alloggio da almeno un anno e si era già costituito la garanzia per i pagamenti eseguiti con la trascrizione della citazione alla Conservatoria dei RR.II. e pertanto la denuncia era del tutto inutile e chiaramente pretestuosa.

Detta diffida aggravata dal "falso carattere pubblicistico" attribuito dall'esponente alla disposizione e ripetuta più volte a più pubbliche amministrazioni tra cui la Presidenza del Consiglio dei Ministri, è stato oggetto di attenzione e di copiosa corrispondenza fino a quando, recepitane l'infondatezza e la pretestuosità, è stata lasciata cadere, da tutti, nel più completo disinteresse.

Circa infine la presenza dei volumi sottotetto non è necessario entrare nel merito dopo i chiarimenti dati al riguardo dal Comune di Grosseto e dallo stesso C.T.U..

Sulla scorta di quanto evidenziato e richiamando l'attenzione del Sig. P.M. sul fatto che al caso di specie sono applicabili le disposizioni contenute nell'art. 35 della L. 865/71 che demanda ai Comuni di formare e sottoporre all'accettazione dell'impresa la convenzione; che

questa regola, in definitiva, ogni rapporto fra Comune e  
Impresa e fra Impresa e acquirenti degli alloggi edificati;  
che nel caso di specie la Convenzione è quella che in copia  
si allega; che l'Impresa ha rispettato integralmente il  
contenuto di quell'atto; si può affermare  
conclusivamente

1) il progetto approvato rispetta fedelmente l'impronta, le  
dimensioni e la cubatura dell'edificio, nonché il numero  
degli alloggi e le tipologie stabiliti dal Comune con il  
Piano Particolareggiato.

Il progetto è, quindi, regolare.

2) Il P.M.B. si differenzia e si riduce solo per la  
detrazione dei rimborsi recentemente calcolati dal Comune  
per i maggiori costi dell'area e delle opere di  
urbanizzazione addebitati all'atto della convenzione.

3) La superficie complessiva dell'alloggio è regolarmente  
calcolata con i parametri previsti dall'art. 9 della  
convenzione;

4) Il prezzo di prima cessione dell'alloggio applicato alla  
riduzione del P.M.B. per i motivi sopra spiegati, si riduce  
a f. 146.256.096, salvo gli ulteriori costi per le voci già  
richiamate ed indicate;

5) La Convenzione è stata evidenziata nel preliminare di  
compravendita dell'alloggio ed era a conoscenza del Falzea;

6) La Bierme, nel corso dei lavori, ha chiesto ed ottenuto

dalla B.N.L. finanziamenti che ha regolarmente destinato alla realizzazione delle opere;

7) La Biemme, a lavori ultimati da oltre un anno, in data 27/2/95 ha stipulato l'atto definitivo di erogazione e quietanza del mutuo concessibile dal Ministero dei Lavori Pubblici ed assegnato la quota di £. 60.000.000 all'alloggio Falzea;

8) La Biemme Costruzioni non ha costituito la garanzia fidejussoria per i versamenti in conto, poichè mai richiesta dal ~~costui~~ <sup>Falzea</sup>. Del resto la fidejussione costituiva garanzia di ultimazione dei lavori ed è stata richiesta dal Falzea solo dopo che egli abitava, avendone preso possesso, l'alloggio promesso in vendita e dopo la trascrizione della citazione in sede civile.

Cioè dopo che si era formalmente e obiettivamente garantito, per cui la fidejussione non aveva più senso.

9) Tutte le procedure seguite dall'Impresa nell'esecuzione dei lavori relativi alla costruzione dell'immobile, nel quale trovasi anche l'appartamento promesso in vendita al Falzea sono regolari.

Per tali motivi si chiede che il Sig. P.M. preso atto delle osservazioni qui contenute e considerato che se questioni vi sono ~~solo~~ squisitamente di natura civilistica, voglia richiedere l'archiviazione del procedimento.

Grosseto, li 5/9/1997



