

Ecc.ma PROCURA della CORTE DEI CONTI DELLA TOSCANA

ESPOSTO – DENUNCIA

Presentato dal Sig. **BRUNO FALZEA**, nato a Reggio Calabria, il 08.02.1956, residente in Grosseto, via A. W. Mozart n. 23, Cod. Fisc.: FLZBRN56B08H224A, indirizzo e-mail: b.falzea@alice.it, sito internet: www.brunofalzea.it

PREMESSO CHE

Nella località denominata Fosso dei Molini in **Zona destinata all'insediamento di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**, a norma della legge del 18.04.1967 n. 167, su un'area complessiva di 106.058 mq., della quale erano edificabili 40.098 mq., dovevano essere attuati interventi che prevedevano la realizzazione di 404 alloggi, per complessivi 116.250 mc., oltre ad altre volumetrie extra residenziali per uffici e negozi, di 14.510 mc., e per attrezzature collettive, di 3.000 mc.

Stante quanto sopra, venivano creati 10 lotti, ed il Comune di Grosseto provvedeva ad individuare ed assegnare le aree da mettere a disposizione dei soggetti richiedenti (cooperative ed imprese), i quali erano destinatari di finanziamenti che il Comitato per l'Edilizia Residenziale – C.E.R. – del Ministero dei Lavori Pubblici (ora delle Infrastrutture) concedeva in attuazione della **legge dell'11.03.1988 n. 67, art. 22, III co.**, per la realizzazione del suddetto programma con l'intervento straordinario dell'**edilizia agevolata convenzionata**.

I soggetti richiedenti, partecipando al concorso pubblico bandito dalla Regione Toscana, presentavano domanda di assegnazione contributi di cui **all'art. 2 della Legge Regionale n. 48 del 1988**.



CORTE DEI CONTI
PROCURA REGIONALE
PER LA TOSCANA

PROT. N. _____
DATA 13/08/2010
PER RICEVUTA _____
Firma [Signature]

Tra i suddetti, in data 07.11.1989, l'impresa Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani, quale beneficiaria di un finanziamento agevolato da parte dello Stato, aveva presentato al Sindaco di Grosseto un'istanza per la **concessione in diritto di superficie di aree edificabili nel Piano Edilizio Economico e Popolare – P.E.E.P.** – adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 758 del 13.12.1985 ed approvato dalla Regione Toscana il 23.06.1986 con Delibera della Giunta Regionale n. 6096.

Suddetta istanza, esperita la procedura di cui all'art. 4, III co., del Regolamento per la concessione delle aree P.E.E.P. ed alla legge del 11.03.1988 n. 67, art. 22, III co., veniva accolta, ai sensi e per gli effetti di cui **all'art. 35 della legge del 22.10.1971 n. 865**, con deliberazione della Giunta Municipale n. 94 del 09.01.1990. Con tale deliberazione la Giunta assegnava l'intero lotto n. 9 all'impresa Biemme Costruzioni s.n.c., per una cubatura residenziale complessiva di 4.640 mc., oltre ad una volumetria accessoria aggiuntiva, al fine di realizzare 16 alloggi con relativi accessori e pertinenze. Inoltre, con separato e successivo provvedimento, veniva dato atto che si doveva procedere all'approvazione dei rispettivi schemi di convenzione, ex art. 35 legge n. 865 del 1971.

Con la deliberazione n. 1597 adottata nella seduta del 02.07.1991, la Giunta Comunale approvava lo schema di convenzione, la quale veniva conseguentemente stipulata in data 06.09.1991 (cfr. Convenzione per la concessione in diritto di superficie, all. n. 1). Nella stessa venivano stabiliti i parametri pubblicistici, tra i quali, all'art. 9, il prezzo medio di prima cessione – prezzo medio base (P.M.B.) degli alloggi e veniva specificato il criterio di calcolo della superficie complessiva.

L'esponente, in possesso dei requisiti soggettivi per accedere all'accollo di un mutuo agevolato, il 25.10.1991 aveva stipulato un atto preliminare di compravendita (all. n. 2) per l'acquisto di un appartamento di civile abitazione, sito in Grosseto, Loc. Fosso dei Molini, via A. W. Mozart n. 23, provvedendo al pagamento di £. 117.000.000 oltre IVA. perché così pretesi illegittimamente (e di seguito si spiegherà il motivo di tale indebita pretesa) dalla Biemme Costruzioni.

L'esponente, infatti, **avrebbe dovuto pagare 62.000.000 di Lire, in quanto i restanti 60.000.000 di Lire, fino alla concorrenza del prezzo stabilito nell'atto preliminare di compravendita di 122.000.000 di Lire, sarebbero stati pagati tramite accollo del mutuo B.N.L. a condizioni agevolate** (cfr. estratto conto, all. n. 3). Tuttavia, **nel preliminare, si inseriva una clausola vessatoria con la quale si imponeva all'esponente di pagare in anticipo i 60.000.000 di Lire** (cfr. art. 6 dell'atto preliminare, all. n. 2), **ossia la somma corrispondente alla quota di mutuo agevolato**, tramite il pagamento di fatture che la Biemme Costruzioni continuava a mandare al suddetto in base allo stato di avanzamento dei lavori con cadenza più o meno bimestrale.

Preme far notare che, nonostante l'obbligatorietà, la società costruttrice, la Biemme Costruzioni s.n.c., non aveva presentato né all'esponente né al Comune (il quale avrebbe dovuto preventivamente approvare nonché valutarne la congruità e la corrispondenza alla Convenzione) alcuna garanzia fideiussoria riguardante l'importo delle somme versate a titolo di acconto e/o di caparra per l'acquisto dell'alloggio, e ciò in dispregio di quanto previsto dalla Convenzione (cfr. art. 8 della Convenzione, all. n. 1)

In seguito, tra l'esponente e la suddetta società si instaurava un contenzioso in quanto l'impresa costruttrice non provvedeva a stipulare il contratto definitivo di vendita dopo oltre un anno dal termine stabilito nell'atto preliminare di compravendita (cfr. art. 9 del preliminare, all. n. 2); tale termine di ultimazione dei lavori era invece stabilito entro 15 mesi dall'inizio degli stessi (cfr. pag. 14, punto 1.7, del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, all. n. 4) e **il non rispetto di detto termine ha comportato per l'impresa costruttrice la decadenza dal diritto di beneficiare del finanziamento agevolato**. I lavori venivano dichiarati ultimati il 15.12.1993, **quindi con 10 mesi di ritardo** (cfr. attestato di ultimazione lavori, all. n. 5). Ciononostante, la Biemme non provvedeva a stipulare i contratti di compravendita. Inoltre, la stessa Biemme non provvedeva alla restituzione della somma di 55.000.000 di Lire, pretesa illegittimamente, e mediante raggio, in conto mutuo (si ricorda infatti che la Biemme Costruzioni avrebbe preteso addirittura 60.000.000 di Lire in anticipo invece di permettere, come previsto dalla legge, all'esponente di pagarli alla Banca sotto forma di rate di mutuo a tasso agevolato).

Sul merito della suddetta questione sono già pendenti altri contenziosi nelle opportune sedi, mentre in questo esposto si intende mettere l'attenzione dell'organo ricevente sull'aspetto del **danno erariale**.

Ad ogni buon conto si fa presente che in corso di causa il prezzo stabilito nell'atto preliminare per l'acquisto dell'immobile, tra l'altro con il successivo avallo del Comune (cfr. il cosiddetto "estratto conto" redatto dalla Biemme per determinare un nuovo prezzo dell'alloggio, all. n. 3), è **stato aumentato artatamente da Lire 122.000.000 (IVA esclusa) a Lire**

147.835.950 (IVA esclusa); a tale prezzo inoltre la Biemme sommava dei costi aggiuntivi in gran parte fittizi per complessive Lire 9.801.200 (IVA esclusa). Pertanto, a fronte dei 122.000.000 di Lire, “si inventava” un nuovo prezzo per un importo complessivo di Lire 157.637.150 (oltre IVA).

Si consideri che il prezzo dell'alloggio veniva determinato mediante i parametri pubblicitici stabiliti nella Convenzione, uno dei quali era il **prezzo medio di prima cessione (o prezzo medio base) che si stabiliva in Lire 1.057.490 al metro quadrato di superficie complessiva** (cfr. art. 9 della Convenzione, all. n. 1). Tale prezzo era stato però determinato applicando una quota, relativa al costo delle opere per fondazioni ecc., pari al 15,16% (cfr. calcolo del Comune per la determinazione del prezzo medio di prima cessione, all. n. 6), quindi maggiorato poiché non si rispettava il criterio dettato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, che stabiliva una quota variabile da un minimo del 4,50% ad un massimo del 14% (cfr. pag. 13, punto 1.5, lettera c del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, all. n. 4). Che il criterio adottato dal Comune, per determinare in sintesi il prezzo stabilito nell'atto preliminare di compravendita, non fosse legale, lo ha riconosciuto (sia pure parzialmente) il Consulente Tecnico nominato dalla Procura della Repubblica di Grosseto, Arch. Giancarlo Tesei, che lo ha determinato in 117.346.980 Lire (invece di 122.000.000).

Nelle more del contenzioso sopra richiamato, in data 05.12.2002, la società Biemme Costruzioni s.n.c. veniva dichiarata fallita (dopo 8 anni di causa), con gravi conseguenze pregiudizievoli per l'esponente;

infatti lo stesso, nonostante avesse corrisposto la cifra pattuita per l'acquisto dell'alloggio (mentre si ribadisce avrebbe dovuto pagare soltanto 62.000.000 di Lire), rischiava di perdere ogni diritto sul bene nel caso quest'ultimo fosse stato intercluso nella procedura fallimentare e ove fosse stato sciolto il contratto preliminare, tutto ciò così come richiesto dal curatore fallimentare. Tale rischio è tuttora in essere visto l'attuale contenzioso civile ancora aperto fra il sottoscritto e la curatela fallimentare della Biemme costruzioni s.n.c.

Appare evidente che quanto sopra è **diretta conseguenza dalla mancata garanzia fideiussoria che la società Biemme Costruzioni avrebbe dovuto prestare a garanzia delle somme che avrebbe dovuto pagare (e che ha effettivamente pagato) l'esponente, a stati di avanzamento lavori, per l'acquisto dell'alloggio.**

Infatti, il Comune di Grosseto, non soltanto avrebbe dovuto verificare tale mancanza di garanzia, in quanto contraria alla Convenzione pattuita, oltre ad essere alla base dell'incarico da parte dell'Ente, ma lo stesso avrebbe dovuto altresì, una volta accertata tale illegittima situazione, attivare la clausola risolutiva nei confronti di tale società concessionaria.

Si ricorda, infatti, che detta Convenzione, oltre ad individuare la necessità della preventiva presentazione di una garanzia fideiussoria, stabilisce e detta sanzioni ben precise in caso di gravi inadempimenti delle clausole imposte per la vendita degli immobili, e nel caso di fallimento della società concessionaria prima della completa realizzazione dell'opera edificatoria (cfr. art. 12 della Convenzione, all. n. 1).

In merito alla prestazione della garanzia fideiussoria, preme far notare come l'esponente abbia, a suo tempo, tempestivamente diffidato il Comune di Grosseto a fornire le opportune delucidazioni circa la mancanza della stessa (cfr. esposto del Sig. Falzea del 12.12.1994 e prima diffida presentata per l'esponente da parte dell'Avv. De Cesaris del 31.10.2001, all.ti. nn. 8 e 9).

Quanto sopra veniva ribadito con numerose diffide e richieste fatte dall'esponente al Comune, tutte rimaste prive di sostanziale riscontro, (cfr. lettera dell'Avv. Andrea De Cesaris del 04.06.2002; diffida dell'Avv. Andrea De Cesaris del 18.12.2003; diffida dell'Avv. Marco Carollo del 12.11.2004, all.ti nn. 10, 12 e 13).

Ancora, alle richieste di quanto sopra formulato in atti e lettere, aderivano altresì altri soggetti coinvolti nella infelice vicenda *de qua*: invero, il Comitato CONAFI delle famiglie coinvolte nel fallimento dell'impresa Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi e Milani formulava altra diffida al Comune in data 27.11.2003, chiedendo la revoca della Convenzione con risoluzione dell'atto di concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie (cfr. diffida del Comitato CONAFI del 27.11.2003, all. n. 11).

Come già asserito, pur non volendo entrare nel merito della controversia intercorsa tra l'esponente e la società costruttrice, ritenendo questa non la sede opportuna, tuttavia si fa notare come, proprio nel caso di contenzioso tra acquirente e società costruttrice, **detta garanzia fideiussoria avrebbe svolto un ruolo fondamentale al fine di poter restituire quanto corrisposto complessivamente dall'acquirente ove a quest'ultimo non fosse poi stata trasferita la proprietà dell'immobile.**

Per quanto già appaia, si sottolinea ancora come inspiegabile sia stata la concessione all'impresa Biemme Costruzioni s.n.c. del diritto di superficie delle aree edificabili nel Piano Edilizio Economico e Popolare – P.E.E.P..

A fronte del rischio dell'esponente di perdere ogni suo diritto sull'immobile a lui spettante, **il medesimo ha, pertanto, chiesto al Comune di Grosseto di intervenire per revocare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 della Convenzione *de qua*, la concessione del diritto di superficie alla suddetta società, così che si potesse evitare che l'immobile dell'esponente potesse cadere nella massa attiva della procedura fallimentare (cfr. diffida sopracitata del 31.10.2001; lettera del 04.06.2002; diffida del 18.12.2003; diffida del 12.11.2004, all.ti nn. 9, 10, 12 e 13).**

La fattispecie in esame, si ribadisce, rientra nell'ambito dell'edilizia agevolata e convenzionata, che si caratterizza per la sussistenza, alla base, di un rapporto concessorio tra l'Ente pubblico concedente (Comune) ed il privato concessionario (Biemme Costruzioni), che è lo strumento tecnico per la realizzazione dei fini pubblicistici dell'Ente. Dunque il concessionario, come tale, è anch'egli investito di una pubblica funzione: l'attività di cui trattasi, infatti, mira a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali al fine di ridurre la tensione abitativa ed a favorire l'accesso alla casa alle categorie sociali meno abbienti. S'instaura quindi un rapporto trilatero: ente pubblico (concedente) – privato (concessionario) – terzo promissario acquirente (assegnatario dell'immobile per 99 anni, durata della Convenzione). E' incontestabile che la controversia non possa ridursi a un mero passaggio di

proprietà a fronte di obbligazioni di dare, come fosse un rapporto di natura privatistica tra pari, ma configura un interesse legittimo del terzo, il quale, nella specie, viene in contatto con la potestà amministrativa dell'ente e con quella, a carattere derivato, del concessionario.

Nella vicenda rappresentata si ritiene tuttavia opportuno distinguere tra due differenti rapporti, ossia quello tra la Biemme Costruzioni s.n.c. e il promissario acquirente – che in questa sede poco rileva, se non come conseguenza dell'altro – e quello tra la medesima società ed il Comune di Grosseto.

La garanzia fideiussoria di cui si è fatto cenno poco sopra rappresentava un obbligo per la società costruttrice, la quale, senza averla fornita, **si è resa responsabile di una grave violazione della Convenzione che avrebbe dovuto essere sanzionata da parte del Comune ai sensi dell'art. 12 della Convenzione stessa.**

Inoltre, da tale grave omissione da parte della società costruttrice, unitamente al fallimento della stessa, scaturiva **l'obbligo del Comune di attivarsi per risolvere la Convenzione *de qua*.**

Invero, quanto sopra non è mai avvenuto!

Infatti, la posizione che il Comune di Grosseto ha tenuto nei confronti della società Biemme Costruzioni s.n.c., nelle more del contenzioso tra questa e l'esponente e nel fallimento della stessa, è stato, sostanzialmente, quello di attendere gli esiti dei giudizi, **per non dire quello di prestare il proprio ausilio alla società costruttrice con il rilascio di ben sette certificazioni, tutte artefatte in ordine ai valori riguardanti la quantità delle superfici, il prezzo al metro quadrato e quindi anche il prezzo**

complessivo dell'alloggio (si allegano a titolo esemplificativo due di queste certificazioni, cfr. all.ti nn. 7a e 7b).

Tutto quanto fin qui asserito prova come un'amministrazione comunale sia stata assai poco attenta all'assegnazione di un diritto tanto importante come quello di superficie, ossia non abbia richiesto quelle garanzie, non solo opportune, ma anche necessarie al fine di ottenere per una qualsiasi società costruttrice tale concessione.

Ne consegue un grave danno, non solo all'esponente, che rischia di perdere, oltre al suo denaro, anche qualsiasi diritto sulla sua **prima ed unica casa** in cui risiede da anni in condizioni precarie e disagiate e senza certezze sul futuro in ordine a tale immobile, ma soprattutto, ed è questa la ragione del presente esposto, **un danno erariale allo Stato** nel quale un'amministrazione comunale come il Comune di Grosseto **ha agito affidando incautamente e senza le opportune garanzie il diritto di superficie delle aree edificabili nel Piano Edilizio Economico e Popolare – P.E.E.P..**

In particolare, la mancata attivazione delle penali indicate nella Convenzione all'art. 12 da parte del Comune ha fatto sì che il danno aumentasse considerevolmente.

Il sopraccitato articolo prevede, infatti, che "la violazione o l'inadempimento da parte del concessionario o dei suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi e dai Regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:

lett. A) Risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie qualora:

- si riscontrino gravi inadempimenti delle clausole circa la vendita degli alloggi;

- si verificano reiterate e/o gravi violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione;

- il concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione”.

I sopraccitati casi di applicazione di sanzioni a carico della impresa Biemme Costruzioni s.n.c. si sono verificati, **pertanto il Comune avrebbe dovuto agire applicando dette sanzioni** e, conseguentemente, risolvere l'atto di concessione ed estinguere il diritto di superficie. Questo, tuttavia, non è accaduto.

Il danno causato dalla sopradescritta inattività del Comune ha pertanto, inevitabilmente, causato un danno erariale.

Tutto ciò lo si evince dal medesimo articolo della Convenzione, che alla lettera B) afferma: “*per le violazioni o inadempienze che non comportino la risoluzione dell'atto di concessione del diritto di superficie, dovranno essere corrisposte, a richiesta del comune, le seguenti sanzioni pecuniarie:*

1) penale di importo pari a 30 volte la differenza fra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente articolo 9);

3) penale di lire 50.000 (cinquantamila) per ogni giorno di ritardo rispetto a ciascuno dei termini fissati nel precedente art. 4 (1° comma)."

È evidente che nel caso di specie si siano palesemente verificate le situazioni comportanti l'applicazione di entrambe le penali sopra riportate, con la conseguenza che l'inerzia del Comune, oltre a violare quanto contenuto nella Convenzione, **ha provocato, solo limitatamente alla fattispecie relativa alla vicenda dell'esponente, un danno quantificabile in Lire 1.603.940.250 (unmiliardo seicentotremilioni-novecentoquarantamiladuecentocinquanta) oltre IVA, pari a Euro 828.366,01 (ottocentoventottomilatrecentosessantasei virgola zero uno centesimi) oltre IVA.** Si precisa qui di seguito il criterio matematico adottato per arrivare ad una simile quantificazione: visto che il prezzo effettivo in base alla convenzione avrebbe dovuto essere di Lire 104.672.475 oltre IVA e che il prezzo artatamente maggiorato in corso di causa veniva determinato in Lire 147.835.950 oltre IVA (ultima determinazione di prezzo in ordine cronologico, successiva nel tempo a quanto indicato nella tabella di cui all. n. 17 del quale in seguito si dirà) si verifica dunque una differenza di prezzo di Lire 43.163.475, a cui va aggiunta l'ulteriore somma di Lire 9.801.200 oltre IVA di costi aggiuntivi fittizi (documentati nel cosiddetto "estratto conto" redatto dalla **Biemme Costruzioni s.n.c.** e prodotto per la prima volta all'udienza del 25.07.1995, in corso di causa: si veda all. n. 3). Si determina così una differenza di prezzo in totale di Lire 52.964.675 oltre IVA, che va moltiplicata per il coefficiente 30 in virtù della clausola penale di cui si è dato conto. A tale risultato va poi aggiunta

la somma di Lire 15.000.000 oltre IVA, ovvero la penale per i dieci mesi di ritardo nella dichiarazione di fine lavori (300 giorni moltiplicati per 50.000 Lire), arrivando così alla cifra sopra specificata, che è il danno erariale prodotto solo in relazione alla vicenda del sottoscritto. Si tenga pure conto che in seguito al fallimento della Biemme, il Comune, non revocando la convenzione, ha permesso l'intrusione della curatela fallimentare che, costituitasi, originariamente chiedeva esclusivamente lo scioglimento dall'atto preliminare di compravendita per poi, in subordine, pretendere dall'esponente il riconoscimento del prezzo dell'alloggio in 74.398,00 Euro (pari a Lire 144.054.604), oltre IVA al 4% ovvero 2.975,91 Euro (pari a Lire 5.762.184). Pertanto a fronte del prezzo stabilito nell'atto preliminare di compravendita di Lire 126.880.000 (IVA compresa) la curatela fallimentare pretenderebbe Lire 149.816.788, oltre costi aggiuntivi, interessi ecc.! Qualora si avallasse una tale pretesa, si verificherebbe un aumento del prezzo dell'alloggio di Lire 22.936.788 (£. 149.816.788 – 126.880.000)! Come può il Comune permettere tale intrusione della curatela, se la Biemme era semplicemente concessionaria in diritto di superficie, quindi soltanto un'esecutrice con il compito della integrale realizzazione dell'iniziativa i cui alloggi, in seguito al fallimento della Società concessionaria, non andranno a far parte del suo patrimonio immobiliare?! Della lacerante e torbida vicenda è stata interessata anche la Procura della Repubblica di Grosseto, che ha riconosciuto le gravi omissioni e responsabilità dell'impresa costruttrice e del Comune di Grosseto nelle motivazioni

di una richiesta di archiviazione (cfr. richiesta di archiviazione del 04.09.2007 del Pubblico Ministero Dott. Massimiliano Rossi, all. n. 14), **nonché il Difensore Civico della Toscana, il quale ha rilevato le stesse anomalie** (cfr. lettera del Difensore Civico della Toscana, Dott. Giorgio Morales, inviata il 30.05.2008 al Comune di Grosseto, all. n. 15).

Ancora più grave sarebbe se per l'irresponsabile comportamento del Comune, la curatela fallimentare dovesse appropriarsi dell'alloggio per venderlo all'asta; in tal caso, si giungerebbe al paradosso di stimare il prezzo dell'immobile alla stregua dei parametri propri dell'edilizia residenziale privata (e non dell'edilizia residenziale pubblica, effettiva categoria di appartenenza dell'immobile). Ciò avrebbe come inaccettabile conseguenza il mancato rispetto del prezzo indicato in convenzione, stravolgendo così le finalità che si prefigge l'edilizia convenzionata, e cioè immettere sul mercato alloggi a prezzo calmierato ed assegnarli alle categorie sociali meno abbienti!!!

Purtroppo questa prospettazione non è affatto peregrina, in quanto già verificatasi nel caso di un altro alloggio sempre realizzato dalla Biemme Costruzioni s.n.c. nella stessa zona P.E.E.P. (lotto 7/B) sempre in regime di edilizia agevolata e convenzionata. La vicenda è quella dei Sigg.ri Nilo Bonfante e Monica Volpi, i quali sono stati costretti a ripagare all'asta fallimentare relativa al fallimento della Biemme l'immobile che avevano già in gran parte pagato alla stessa in virtù di un contratto preliminare in cui erano promissari acquirenti. Si evidenzia a questo proposito, ed a conferma di quanto paventato poco sopra, che nel caso del Sig. Bonfante e di sua moglie Monica

Volpi era stato pattuito nel preliminare il prezzo di Lire 172.000.000 (pari ad Euro 88.830,58), ma all'asta l'appartamento è stato assegnato a fronte del pagamento di Euro 158.739,00, oltre IVA pari ad Euro 6.349,56! Al danno consistente nell'aumento spropositato del prezzo si aggiunge la beffa di aver dovuto pagare ben due volte per tale assegnazione: una prima volta quasi l'intero prezzo dell'immobile in base alle pattuizioni del preliminare, una seconda volta, ad un prezzo molto più alto e pari quasi al doppio, in sede di assegnazione per aggiudicazione d'asta.

Se sciaguratamente il Comune dovesse consentire alla curatela fallimentare che ciò che è accaduto al Sig. Bonfante accadesse anche nel caso dell'esponente, si segnala che il danno sarebbe irreparabile in quanto lo scrivente non potrebbe far fronte a tali oneri e si troverebbe praticamente privo di un tetto sotto il quale vivere!

Per tale ragione l'Avv. Loredana Pinna, in data 19.07.2010, ha inviato al Comune di Grosseto una richiesta danni in ordine al comportamento che lo stesso sta tenendo in relazione a questa vicenda (cfr. all. n. 16).

Fin qui ci si è limitati alla vicenda relativa all'esponente, con cenni a quella del Sig. Bonfante, ma il danno erariale è ben più ingente se si considera che molti altri soggetti hanno stipulato addirittura contratti definitivi con la Biemme Costruzioni tra gli anni 1994 e 1995 con prezzi diversi rispetto a quelli stabiliti nella convenzione in base a parametri pubblicitici e negli atti preliminari. Tali differenze di prezzo sono schematizzate nella tabella redatta dagli ingegneri Sarino

Luppino e Attilio Regolo (cfr. all. n. 17), i quali evidenziano i prezzi ricavabili in base alla convenzione rispetto a quanto stabilito nel preliminare e a quanto poi pagato nel definitivo per ben 15 assegnatari di alloggio (nella lista sono presenti sedici situazioni, ma si fa riferimento a quindici poiché nel caso dello scrivente non si è ancora giunti alla stipula del definitivo). In base a tale tabella il danno erariale è veramente ingente, dato che basta calcolare la differenza di prezzo fra il definitivo e quanto stabilito in base alla convenzione (art. 9 all. n. 1) per ogni appartamento (escluso quello di cui al n. 13 perché relativo all'esponente) per ottenere una cifra che, moltiplicata per 30 in base alla penale di cui all'art. 12 della stessa convenzione, dà come risultato la strabilante somma di vecchie Lire 17.928.175.860 (diciassettemiliardinovecentoventottomilionicentosettantacinquemilaottocentosessanta) oltre IVA, pari ad Euro 9.259.130,11 (novemilioniduecentocinquantanovemila centotrenta virgola undici centesimi) oltre IVA. A ciò dovrebbero poi essere aggiunte anche le penali per il ritardo nell'ultimazione dei lavori e il computo dei costi aggiuntivi fittizi da Codesta Procura accertati o accertandi.

SI CHIEDE

alla luce delle osservazioni sopra formulate, di verificare l'operato tenuto dal Comune di Grosseto nella vicenda esposta e il danno erariale dallo stesso causato allo Stato dalla sua inattività e in violazione della Convenzione nonché della Legge 241/1990.

SI CHIEDE

altresi di essere sentito per fornire elementi di prova, ulteriori informazioni e/o integrazioni, nonché di essere informato dell'eventuale archiviazione della presente istanza.

Si producono i seguenti documenti:

- 1) copia convenzione per la concessione in diritto di superficie, stipulata il 06.09.1991 tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani;
- 2) copia atto preliminare di compravendita tra Biemme Costruzioni s.n.c. e Falzea Bruno, stipulato il 25.10.1991;
- 3) copia estratto conto redatto dalla Biemme Costruzioni s.n.c. e depositato in corso di causa civile fra Bruno Falzea e Biemme Costruzioni s.n.c. stessa, consistente di n. 4 pagine;
- 4) copia del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 64 del 22.11.1989;
- 5) copia attestato di ultimazione lavori del 02.02.1994;
- 6) copia brogliaccio di determinazione del prezzo medio base timbrata dal comune di Grosseto composto di due pagine manoscritte;
- 7a) copia attestazione del Comune Archivio Generale 6319 del 24.01.2000 del prezzo di prima cessione;
- 7b) copia altra attestazione del Comune Archivio Generale 19424 del 22.02.2002;
- 8) copia diffida ad adempiere del Sig. Bruno Falzea del 12.12.1994;
- 9) copia prima diffida presentata per l'esponente da parte dell'Avv. Andrea De Cesaris del 31.10.2001 completa dei suoi allegati, ovvero

verbale di sopralluogo dei C.T.U. effettuato il 15.06.2001 e verbale di udienza del 15.10.2001;

10) copia lettera di diffida dell'Avv. Andrea De Cesaris del 04.06.2002;

11) copia istanza di diffida dei componenti il Comitato CO.NA.F.I. del 27.11.2003;

12) copia istanza di diffida dell'Avv. Andrea De Cesaris del 10.12.2003, presentata il 18.12.2003;

13) copia istanza di diffida dell'Avv. Marco Carollo del 12.11.2004;

14) copia richiesta di archiviazione del 04.09.2007 del Pubblico Ministero dott. Massimiliano Rossi;

15) copia lettera del Difensore Civico della Toscana, Dott. Giorgio Morales, inviata il 30.05.2008 al Comune di Grosseto;

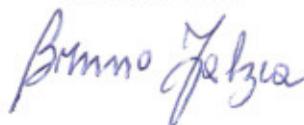
16) copia istanza del 19.07.2010 dell'Avv. Loredana Pinna, inviata al Comune di Grosseto;

17) Copia della tabella redatta dagli Ingegneri Sarino Luppino e Attilio Regolo.

Firenze, 13.08.2010

Con Osservanza

Bruno Falzea



Restante originale esposto completo su m. 17 allegato

13/08/2010

