

PROCURA DELLA REPUBBLICA
PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO

Memoria ex art. 121 c.p.p.

Il sottoscritto BRUNO FALZEA, in relazione alla denuncia querela depositata in data 23.1.2014 nel procedimento RGNR 1051/14 – Pubblico Ministero Dott. Stefano Pizza

intende precisare e rettificare quanto segue

- a pag. 3 ove si legge: “a sostegno di quanto asseriva come pretesto che la ditta avrebbe avuto l'erogazione del mutuo solo dopo l'ultimazione dell'opera”, va corretto nel senso che: “a sostegno di quanto asseriva, **si inventava**, come pretesto, che la ditta avrebbe avuto l'erogazione del mutuo solo dopo l'ultimazione dell'opera”;
- a pag. 20 mentre si legge: “la funzione di garanzia era stata assolta dalla caparra confirmatoria di Lire 10.000.000 corrisposta dal Falzea sempre in data 25.10.91, somma invece regolarmente fatturata”, occorre precisare che: “la funzione di garanzia era stata assolta dalla caparra confirmatoria di Lire 10.000.000 corrisposta dal Falzea sempre in data 25.10.91, somma invece regolarmente fatturata **anche se si è trattato di una operazione esclusa dal campo di applicazione I.V.A.**”;
- a pag. 21 si legge: “I serbatoi idrici sono stati invece realizzati nei locali sottoscala al piano terra”. Sul punto occorre precisare che in sostituzione degli 8 volumi tecnici o depositi occasionali (due per ogni vano scala di complessivi 4 locali) in cui la Biemme avrebbe dovuto installare 8 serbatoi idrici (oltre 8 stenditoi), sono stati realizzati abusivamente 4 locali al piano terra ricavati nel sottoscala (uno per ogni vano scala) dove sono state collocate 4 autoclavi;
- sempre a pag. 21 si legge: “A questa difformità rispetto al progetto non corrisponde peraltro un corrispettivo mutamento del Quadro Tecnico Economico relativo a ciascun alloggio in quanto i locali in cui si sarebbero dovuti realizzare i serbatoi idrici e gli stenditoi sono ripartiti in parti uguali a tutti i sedici acquirenti”. Sul punto occorre precisare che le quantità di superficie relative ai due volumi tecnici – i cui due locali realizzati per essere destinati uno come serbatoio idrico e l'altro come stenditoio- sono state ripartite in parti uguali a tutti gli alloggi dei sedici acquirenti;

- a pag. 22 si legge che: *“Sotto il profilo delle conseguenze che deriverebbero dalla risoluzione della convenzione superficiaria, occorre aggiungere che in caso di revoca la curatela della Biemme Costruzioni avrebbe l'obbligo di restituire le somme percepite oltre il costo di costruzione stimato nel Quadro Tecnico Economico.*

L'art. 12/3° comma della Convenzione prevede che in caso di risoluzione al costruttore venga corrisposto un indennizzo limitatamente alle costruzioni eseguite in conformità della convenzione, calcolato sulla base di una valutazione compiuta in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili.

Nel caso del Falzea il costo di costruzione è quantificato nel QTE pari a Lire 81.082.493 (i valori dell'alloggio del Falzea sono riportati nell'unità immobiliare n.° 14: v. doc. n.° 48).

Avendo la Biemme incassato -dopo aver rifiutato la somma di Lire 5.000.000 offerta banco iudicis- Lire 117.000.000 oltre IVA, e dunque la somma complessiva di Lire 120.600.000, ne deriva che la curatela in caso di risoluzione dell'atto di concessione dovrebbe restituire al Comune la somma di Lire 36.274.208 (€. 120.600.000 – €. 84.325.792). Chiaramente, lo stesso tipo di operazione dovrebbe ripetersi per ogni acquirente o promissario acquirente dei lotti 9 – 7/b e 7/c.”.

Tale ultima affermazione non è esatta in quanto a parte i casi di Nilo Bonfante e della moglie di quest'ultimo Monica Volpi (i quali hanno dovuto ricomprare l'alloggio all'asta) e di Falzea, che non ha mai potuto stipulare il contratto di compravendita, gli altri acquirenti degli alloggi realizzati nei tre lotti hanno invece stipulato il contratto definitivo prima che la Biemme venisse dichiarata fallita, per cui in caso di risoluzione della convenzione del 06.09.91 (stipulata per il lotto n.° 9) sulla curatela non sorgerebbe l'obbligo di restituzione al Comune di quanto percepito, oltre il costo di costruzione, dagli altri assegnatari degli alloggi realizzati sui lotti in questione;

- a pag. 25 l'esatto nome del sindaco di Grosseto tra il 2005 ed il 2006 è Gabriele Bellettini e non Alessandro Bellettini;
- a pag. 26 si legge che: *“e gli stenditoi sono stati realizzati nel sottoscala del piano terra”.* In realtà, **i locali destinati ad uso stenditoi sono stati realizzati, come da progetto, al 4° piano f.t. ma illegittimamente predisposti e venduti dalla Biemme ai soli acquirenti degli alloggi posti al 2° piano per utilizzarli ad uso**

abitativo;

- a pag. 28 la frase “*Si tratta degli acquirenti dei lotti n.° 9 e 7/b della località Fosso dei Molini (si parla anche di acquirenti perché in taluni casi la Biemme è poi addivenuta alla stipula del contratto definitivo di compravendita ma sempre solo dopo un notevole aumento del prezzo dell'alloggio rispetto a quello stabilito in convenzione)*”, va corretta nel senso: “*Si tratta degli acquirenti dei lotti nn. 9 e 7/b della località Fosso dei Molini (si parla anche di acquirenti perché **nella maggior parte dei casi** la Biemme è poi addivenuta alla stipula del contratto definitivo di compravendita ma sempre solo dopo un notevole aumento del prezzo dell'alloggio rispetto a quello stabilito **nell'atto preliminare di compravendita e nella convenzione)***”;
- a pag. 35 si legge: “*geom. Roberto Serafini che in altra causa civile pendente tra il Falzea e la Biemme Costruzioni -R.G. 895/97 dell'allora Pretura di Grosseto- ha svolto l'incarico di CTP per conto della Biemme Costruzioni ed al contempo ha svolto l'incarico di CTU in giudizio connesso ai sensi dell'art. 40 c.p.c. tra la Biemme Costruzioni e la SAS Giorgio Pellegrini*”. Occorre invece precisare che il geom. Roberto Serafini era stato designato per essere nominato CTU sia nella causa allora pendente tra la Biemme e la ditta Giorgio Pellegrini e sia nella causa tra il Falzea e la Biemme Costruzioni. Il Serafini tuttavia non poté accettare la nomina perché in precedenza aveva avuto rapporti di lavoro con la Biemme. In particolare, per quello che attiene alla presente procedura, era stato lo **stesso Serafini a depositare, incaricato dalla Biemme Costruzioni, in nome e per conto delle Ditte proprietarie una sanatoria illegittima (doc. n.° 85) perchè lesiva dei diritti dei terzi (8 proprietari su 16) in relazione ai volumi tecnici del fabbricato di Fosso dei Molini. In detta sanatoria si chiedeva la trasformazione d'uso dei locali destinati ai serbatoi idrici in stenditoi a favore solo di otto anziché dei sedici legittimi proprietari. Come più volte spiegato i locali destinati ai serbatoi idrici avrebbero dovuto essere destinati ad uso condominiale in quanto di pertinenza a tutti i sedici alloggi componenti il fabbricato.** Fu lo stesso Falzea a segnalare l'incompatibilità alla nomina a CTU del Serafini. Successivamente la Biemme incaricò comunque il Serafini quale CTP in entrambe le cause;
- sempre a pag. 35 il nome di battesimo del dott. Calchetti è Lino.

Infine si aggiungono correzioni circa l'indicazione di alcuni documenti:

- a pag. 1 al punto 4 l'atto preliminare viene indicato con il n. 2 mentre invece è allegato con il n. 3;
- a pag. 9 al punto 39 il documento indicato con il punto interrogativo si riferisce all'interrogazione presentata il 29.11.11 dal consigliere comunale, avv. Fabrizio Rossi, che viene allegata alla presente memoria (doc. n.° 84);
- a pag. 15 al 2° e al 4° capoverso la Convenzione del 6.9.91 viene erroneamente indicata con il n.° 1 mentre invece è allegata come doc. 2;
- a pag. 19 il decreto di archiviazione del G.I.P., dott. Pietro Molino, del 6.3.2008 viene indicato con il n.° 61 mentre invece è il n.° 62 e la richiesta di archiviazione del P.M., dott. Massimiliano Rossi, del 4.9.07 è indicato come doc. n.° 62 mentre invece è il 61.

Si chiede effettuarsi una verifica-ispezione nel fabbricato del condominio di Via A. W. Mozart nn. 17 - 19 - 21 e 23 al fine di accertare se i volumi tecnici potevano essere assegnati in proprietà esclusiva ai soli acquirenti degli alloggi posti al 2° piano (3° f.t.), nonché l'effettiva destinazione di tali volumi rispetto al progetto originario e al progetto riguardante la sanatoria edilizia n. 1237/98 (v. doc. n.° 85).

Si allegano:

84.interrogazione presentata il 29.11.11 dal consigliere comunale avv. Fabrizio Rossi;

85.sanatoria edilizia n.° 1237/98 presentata dal geom. Roberto Serafini.

Grosseto, li 15.04.2014



Bruno Falzea
Bruno Falzea
15/4/14
Bruno Falzea
Falzea
Falzea