

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di GROSSETO

causa civile n.1448/1994

FALZEA Bruno

" contro "

BIEMME COSTRUZIONI s.n.c.

Giudice Istruttore: Dott. Carlo Deodato  
C.T.U.: Geom. Claudio Camilloni

DIMISSIONI DA CONSULENTE TECNICO UNICO

MAREMMA  
CLAUDIO  
1998

**TRIBUNALE CIVILE e PENALE di GROSSETO**

Causa Civile n. 1448/94

FALZEA Bruno/ /BIEMME COSTRUZIONI s.n.c.

Giudice Istruttore Dott. Carlo DEODATO



\*\*\* \*\*

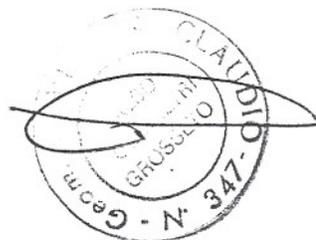
Il sottoscritto Geom. Claudio Camilloni, componente lo STUDIO associato MAREMMA con sede in Grosseto, via Montebello n.8, nominato Consulente Tecnico congiuntamente al Consulente Contabile Dott. Silio Barzagli nella causa civile in oggetto, è stato chiamato in data 23 gennaio 1998 al giuramento di rito dal G.I. Dott. Carlo Deodato, che ha posto ai medesimi i quesiti indicati sommariamente nell'ordinanza riservata del 05.05.1997, come integrati da quelli formulati da entrambe le parti nelle rispettive memorie oggi depositate.

Estrapolando quanto di specifica pertinenza dello scrivente, si ottengono i seguenti quesiti:

"memoria di parte attrice del 05.05.1997"

"Accerti il C.T.U.:

- 1) l'esatto P.M.B. (prezzo medio base) dell'alloggio in relazione ai canoni dell'edilizia P.E.E.P., disciplinati dalla normativa regionale e nazionale già richiamata in corso di causa;
- 2) l'esatta superficie complessiva dell'alloggio sempre in relazione ai canoni dell'edilizia P.E.E.P. di cui sopra ed al Q.T.E. (con particolare attenzione agli "spazi di manovra", alle "soffitte" realizzate al III piano



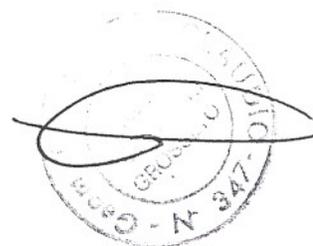
(IV fuori terra), ai "serbatoi idrici" ubicati nel vano sottoscala ed alla superficie parcheggi antistante le autorimesse contraddistinte con il n.1 ed il n.2 che non può essere considerata in uso condominiale; nonché al fine di verificare l'incidenza negativa per l'attore dell'inclusione dell'alloggio nella categoria catastale A/2."

"memoria di parte attrice del 23.01.1998"

"Accerti il C.T.U.:

-1) il calcolo della superficie complessiva ( $S.c. = S.u. + 60\% S.n.r.$ ) ai fini della determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, sulla base delle vigenti leggi in materia di Edilizia Agevolata Convenzionata (L.457/78, L.67/88 e L.R. 48/88), applicando i criteri contenuti nel B.U.R.T. n.64 del 22.11.1989 nonché quelli stabiliti all'art.9 della Convenzione stipulata in data 06.09.1991 tra la Biemme Costruzioni ed il Comune di Grosseto;

-2) il Prezzo Medio Base dell'alloggio per cui è causa alla data della stipula della Convenzione del 06.09.1991, in forza delle leggi e dei criteri di cui al punto 1), con riferimento agli artt. 2 (corrispettivo della cessione delle aree), 3 (altre obbligazioni), 8 (modalità per la vendita degli alloggi), 9 (criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario), 10 (revisione del prezzo di cessione delle unità immobiliari, verificando pure che il P.M.B. stabilito tiene conto di un aggiornamento corretto) e 12 (sanzioni), anche in relazione all'atto preliminare di compravendita stipulato il 25.10.1991, con particolare riferimento agli artt. 6 (prezzo di



compravendita, al quale si dovrà risalire tramite accertamento della correttezza del criterio adottato, relative modalità di pagamento di cui alle pagg. 7, 8, 9 e 10, ed interessi di preammortamento a pag.11), 10 (facoltà della parte promissoria di invitare la parte promittente alla stipula anche in mancanza del permesso di abitabilità), all'all. A (capitolato speciale), all'allegata dichiarazione della Biemme del 25.10.1991 (con la quale si dichiarava la non variazione del prezzo di vendita rispetto al prezzo imposto), ed all'allegato stralcio di capitolato;

-3) la conformità del fabbricato realizzato rispetto al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale, specificatamente in riferimento:

- al resede (verde condominiale, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale);
- agli spazi di manovra;
- alla Superficie parcheggi (anche in riferimento alla L.122/1989);
- al locale autoclave, non previsto in progetto, realizzato al piano terra nel vano sottoscala;
- ai volumi tecnici, previsti in progetto, posti al terzo piano (quarto f.t.): nn.8 stenditoi ed esterni e nn.7 serbatoi idrici;
- ai seguenti vetri antisfondamento: 4 bagni di servizio posti sui due lati minori del fabbricato, vani sottoscala posti in corrispondenza delle rampe e delle camere da letto poste al secondo piano (terzo f.t.), sul prospetto sud-ovest (lato autorimesse);

-4) l'esatta attribuzione della categoria catastale A/2, confrontando il fabbricato con altri nella stesa zona ed in particolare quelli ricadenti nel



Fig.92, partt. 486, 487, 628, 726 e nel Fig.93, partt. 157, 163, 204 ai quali è stata attribuita la categoria A/3;

-5) la rispondenza del fabbricato alle norme che regolano gli interventi sull'Edilizia Agevolata Convenzionata nonché l'incidenza di tali differenze sul P.M.B. e sulla S.c.;

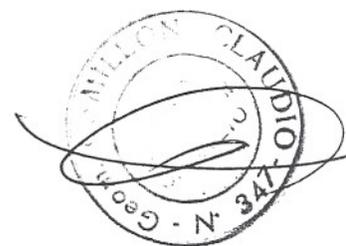
-6) i tempi di realizzazione e di consegna del fabbricato, accertando in particolare se vi siano stati dei ritardi e se tali ritardi siano dipesi o meno dal comportamento dell'Impresa;

-7) la verifica delle tabelle millesimali;

-8) l'esattezza del Rapporto/Informativa del Comune di Grosseto in data 27.04.1995 e della deliberazione n.2000 adottata dalla giunta comunale con i quali, in seguito ad un asserito errore di calcolo, sono stati computati mc.612,59 in eccedenza, relativi ai depositi occasionali (volumi tecnici) che, secondo quanto comunicato dallo stesso istruttore tecnico G.P. Fornasiero al dr. Tarsi, comporta un riconoscimento alla ditta Biemme di una somma, da recuperarsi, di £.22.985.602, derivante dal costo dell'area e dal costo dell'urbanizzazione; nonché l'incidenza di tale somma restituita sul P.M.B. e sulla S.c..

-9) per quanto richiamato all'art.9 comma IV della Convenzione, se la Biemme abbia sottoposto a verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari ed in caso positivo il controllo della rispondenza a quanto realizzato.

Determini, quindi, il C.T.U., sulla base di accertamenti, il prezzo



MATTI MA  
UDIO  
22390  
RTO

Studio "MARCA DA BOLLO"  
GEOM. CAMILLO CLAUDIO  
Via Montebello  
68100 Grosseto  
VENETIUM ITALIA  
LIRE

imposto dalla normativa in vigore, come sopra specificata, dell'alloggio acquistato dal Falzea alla data di stipula del preliminare.”.

“memoria di parte convenuta del 23.01.1998”

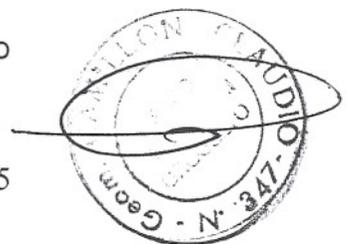
“Dica il C.T.U., esaminati gli atti, presa visione dei luoghi di causa, sentite le parti:

- 1) se il programma di n.16 alloggi realizzato dall'Impresa Biemme Costruzioni, e di cui trattasi, sul lotto n.9 del P.E.E.P. Fosso dei Molini, rientra tra gli interventi di edilizia economica e popolare sovvenzionata oppure di edilizia economica e popolare convenzionata agevolata dal contributo dello Stato in conto interessi.
- 2) determini la superficie complessiva dell'alloggio da considerare ai fini della determinazione del prezzo di prima cessione.”.

### SVOLGIMENTO delle INDAGINI

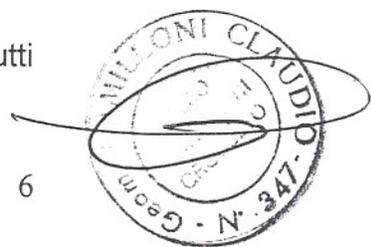
Esaminati gli atti e documenti presenti all'interno del fascicolo di ufficio, il sottoscritto Consulente Tecnico ha iniziato congiuntamente con il Consulente Contabile, Dott. Silio Barzagli, le operazioni peritali con il seguente svolgimento:

- in data 18 febbraio 1998, alle ore 15,00, giuste convocazioni fissate in sede di udienza, si sono incontrati il Dott. Silio Barzagli e lo scrivente presso lo studio del primo, al fine di dare inizio alle operazioni peritali. Non essendosi presentato nessuno per le parti in causa e non avendo ancora a disposizione i fascicoli delle stesse, i C.T. decisero di rinviare le operazioni alla data del 04 marzo successivo, dandone immediata comunicazione attraverso



opportune raccomandate a.r..

- Anche in tale occasione, 04 marzo 1998, non è stato possibile procedere per la mancanza dei fascicoli.
- In data 15 maggio 1998, vista la notevole mole di documenti da esaminare nel frattempo pervenuti ai Consulenti, gli stessi inoltrarono al Sig. Giudice Istruttore una istanza di proroga alle proprie operazioni peritali.
- Il successivo 02 luglio 1998 perveniva al sottoscritto una corposa perizia giurata a firma degli Ingegneri Attilio Regolo e Sarino Luppino, consulenti del Sig. Falzea, che andava ad integrare quanto già depositato a suo tempo nel loro fascicolo di parte.
- In data 07 settembre 1998, giuste convocazioni effettuate con lettere raccomandate del 29 luglio immediatamente precedente, si sono finalmente trovati presso lo Studio del Dott. Barzagli: Ing. Sarino Luppino e Ing. Attilio Regolo, consulenti tecnici della parte attrice, Rag. Loris Ancarani, consulente contabile della medesima parte attrice, Arch. Antonio Camarri, consulente tecnico della parte convenuta, Dott. Roberto Luti, consulente contabile della medesima parte convenuta, oltre ai C.T. Dott. Silio Barzagli e Geom. Claudio Camilloni. I C.T. nominati dal Sig. Giudice Istruttore hanno sommariamente esposto le difficoltà iniziali per ottenere i fascicoli delle parti, hanno fatto rilevare la copiosità della documentazione che richiedeva un congruo periodo per esaminarne il contenuto, hanno portato altresì a conoscenza di tutti



MATELLI A.M.  
10  
2023/2024  
2390  
G. L. C. MILANO

i consulenti presenti i quesiti loro posti ed estrapolati dai vari verbali di udienza e dalle relative memorie.

- Successivamente, in data 14 settembre 1998, ancora una volta presso lo Studio del Dott. Barzagli, si sono nuovamente trovati tutti i consulenti sopra elencati, oltre al Sig. Falzea Bruno, attore. Divisi i consulenti in due settori, onde poter procedere ognuno in modo più specifico, per ciò che concerne lo scrivente si è proceduto esaminando i primi due quesiti, cui è seguita una ampia e argomentata discussione. Il Sig. Falzea ha chiesto e ottenuto che fosse messo a verbale che in data 02 luglio i suoi consulenti di parte avevano provveduto a consegnare ai C.T. una ulteriore loro perizia, cui è seguita una osservazione dell'Arch. Camarri, a sostenere l'irritualità dell'operazione.
- Il giorno 21 settembre 1998, l'Avv.to Andrea De Cesaris, legale del Sig. Falzea, inviava un fax allo scrivente, con cui lamentava una certa "ostilità" da parte del Consulente della Biemma Costruzioni, avvertita a suo dire durante le fasi della precedente riunione.
- In data 23 settembre 1998 le parti si sono nuovamente incontrate presso l'edificio di via Mozart n.23, questa volta con la sola presenza dei consulenti tecnici, oltre a quella del Sig. Falzea Bruno, attore, del Sig. Milani Francesco, Amministratore della convenuta Biemme s.n.c., del Geom. Marco Cocco, direttore tecnico della medesima Impresa. Esaminati i luoghi, tutti si sono poi trasferiti presso lo Studio del Dott. Barzagli, al fine di procedere



MA  
DIO  
2390  
L. G. N. T. O.

con l'esame della documentazione in atti. Nell'occasione i tecnici di parte attrice hanno fornito ulteriori osservazioni scritte al sottoscritto.

- L'Arch. Camarri ha provveduto in epoca successiva, esattamente il giorno 28 settembre 1998, ad inoltrare proprie osservazioni direttamente presso lo Studio dello scrivente.
- Il 25 settembre immediatamente precedente, i nominati C.T.U. avevano nel frattempo chiesto al Sig. Giudice Istruttore una ulteriore proroga alle proprie operazioni peritali.
- L'08 ottobre 1998, l'Avv.to Serano Guidoni comunicava ai C.T.U. la sostituzione del proprio consulente contabile, nominato nella persona del Dott. Paolo Agostini.
- A questo punto lo scrivente provvedeva ad una pausa agli incontri e sopralluoghi, al fine di cominciare a esaminare in maniera più dettagliata la mole dei documenti in suo possesso, sia quella presente nei fascicoli di causa, sia quelle via via consegnatagli da entrambe le parti. Provvedeva quindi a contattare l'Arch. Bernazzi, redattore della ripartizione millesimale contestata dal Sig. Falzea, provvedeva altresì ad accessi presso l'U.T.E. e presso l'Amministrazione Comunale, al fine di verificare, confrontare e individuare quanto necessario per le operazioni peritali.
- Il giorno 20 ottobre 1998 i C.T.U. venivano invitati in udienza dal Sig. Giudice Istruttore a seguito di una istanza del Dott. Barzagli, che riteneva opportuno l'intervento dello stesso Magistrato, al fine



170  
110  
2390  
PRODOTTO

Studio "BEMME A"  
GEOM. CAMILLO  
Via Montebello  
58100 Grosseto  
BEMME A  
VENTIMILLA  
L.R.F.

di entrare in possesso di alcuni dati, peraltro previsti nel quesito iniziale, che servivano per le sue specifiche indagini.

- In data 11 novembre 1998 l'ing. Attilio Regolo e l'ing. Sarino Luppino inviavano una raccomandata allo scrivente, invitandolo ad accelerare i tempi di esame, in virtù di un lungo lasso di tempo trascorso dal momento dell'incarico, a loro dire, comunque affermando che avevano pronta una ulteriore documentazione da consegnare e, quindi, da esaminare.
- Il successivo 12 novembre 1998, il sottoscritto provvedeva a rispondere a tale nota direttamente agli scriventi tecnici di parte.
- Nel frattempo le operazioni proseguivano, ripetendo i già effettuati accessi presso l'U.T.E. (gli ultimi in data 15 e 18 gennaio 1999), presso l'Amministrazione Comunale di Grosseto (29 gennaio 1999 incontro con il Geom. Fantoni), oltre ad un incontro con il Dott. Calchetti, funzionario in pensione della stessa Amministrazione, che aveva seguito a suo tempo l'iter amministrativo della pratica edilizia Biemme Costruzioni.
- Il 27 gennaio 1999, lo scrivente inviava nuove lettere raccomandate ai legali e tecnici di parte, al fine di effettuare una nuova riunione per il 05 febbraio immediatamente successivo.
- Il 29 gennaio 1999, il Dott. Barzagli provvedeva ad inviare una propria raccomandata ai legali e tecnici di parte, facendo nuovamente presente la mancanza di documenti necessari per il proseguo del suo settore di indagini.

9



- 10390
- Il 05 febbraio 1999, si sono quindi incontrati con lo scrivente il Sig. Falzea, i propri consulenti di parte Ing. Attilio Regolo e Ing. Sarino Luppino, mentre non era presente nessuno per la Biemme Costruzioni. In tale occasione è stata consegnata una nuova copiosa documentazione al sottoscritto, che avrebbe comportato un nuovo periodo per la relativa consultazione.
  - Il 17 febbraio 1999, l'Avv.to Andrea De Cesaris inviava un fax allo scrivente, con cui chiedeva di poter continuare a depositare risultanze tecniche di parte, così come aveva fatto fino al momento; per la verità chiedeva anche di conoscere le risultanze di una istanza che lo scrivente aveva inviato al Sig. Giudice Istruttore, tendente a conoscere la opportunità di recepire ulteriore documentazione rispetto a quella iniziale depositata agli atti.
  - I giorni 30 marzo e 31 marzo 1999, il sottoscritto aveva incontri con la Dott.ssa Ginanneschi del Comune di Grosseto, che aveva sostituito a suo tempo il Dott. Calchetti nella gestione amministrativa della pratica edilizia con cui la Biemme Costruzioni aveva realizzato l'edificio oggetto di controversia.
  - Il 14 aprile 1999, allo scrivente giungeva un ulteriore plico raccomandato da parte dell'Ing. Attilio Regolo e dell'Ing. Sarino Luppino, contenente ulteriori note tecniche da esaminare.
  - Il successivo 16 aprile 1999, lo scrivente depositava una nuova istanza di proroga al Sig. Giudice Istruttore.

E' APPENA IL CASO DI SOTTOLINEARE CHE LA' DOVE UNO DEI

DUE C.T.U. NON HA PROVVEDUTO AD INOLTARE PROPRIE ISTANZE DI PROROGA AL SIG. GIUDICE ISTRUTTORE IN PROSSIMITA' DI UDIENZE, E' SEMPLICEMENTE PERCHE', LAVORANDO CONGIUNTAMENTE, E' STATO SUFFICIENTE CHE PROVVEDESSE A CIO' UNO DEI DUE.

Ciò detto, dall'ultima data indicata il sottoscritto C.T. ha sospeso i contatti con le parti, al fine di ripetere in ossequio al mandato conferitogli e nel rispetto del giuramento prestato con il conferimento dell'incarico (fra cui il segreto sulle operazioni peritali), tutte quelle ricognizioni necessarie presso i Pubblici Uffici (l'Amministrazione Comunale, l'Ufficio Tecnico Erariale, ecc.), oltre che presso l'Arch. Bernazzi, redattore della ripartizione millesimale inerente l'edificio oggetto di causa, ed anch'essa osservata dalla parte attrice.

Contemporaneamente, continuava ad esaminare in separata sede tutta la documentazione depositata e quella successivamente inoltrata, nel complesso così consistente da essere valutata più a chili che a pagine.

Nel frattempo, dai contatti tenuti con il Dott. Barzagli emergevano le sue continue lamentele nella mancanza di documenti dallo stesso richiesti alle parti e che tardavano a pervenirgli, mettendo così in difficoltà il proseguo complessivo dell'opera dei C.T.U..

Comunque lo scrivente procedeva nella sua opera, forse lentamente, per lo meno all'apparenza; ma è opportuno a questo proposito ricordare ancora una volta la complessità della materia, la copiosità



della documentazione, spesso ripetitiva ma comunque presente e quindi da esaminare (anche in data 17 gennaio c.a. lo scrivente ha acquisito ulteriore documentazione), oltre alla necessità di reperire da parte del sottoscritto quanto dallo stesso ritenuto pertinente per le indagini ordinate.

### CONCLUSIONI

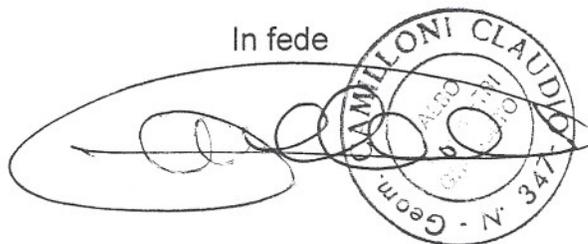
Tutto ciò esposto, in data odierna, casualmente, lo scrivente è venuto a conoscenza che il Sig. FALZEA Bruno ha depositato il 31 luglio 1999 nella Cancelleria del Tribunale di Grosseto una istanza, con cui lamentava la lentezza dell'operato dei Consulenti.

Sembra evidente che tale comportamento incrina il rapporto fra i C.T.U. e le parti, mettendo in dubbio la serietà degli stessi e le loro modalità di gestione delle operazioni peritali.

**PER QUANTO SOPRA ESPOSTO, PUR DISPIACIUTO, LO SCRIVENTE SI ASSOCIA A QUANTO GIA' FATTO DAL DOTT. SILIO BARZAGLI ALL'UDIENZA DEL 24 GENNAIO 2000, RIMETTENDO IN MODO IRREVOCABILE NELLE MANI DEL SIG. GIUDICE ISTRUTTORE IL PROPRIO MANDATO.**

Grosseto li, 25 gennaio 2000

In fede

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "CAMILIONI CLAUDIO" at the top, "Geom. N. 347" at the bottom, and "ALTO TESSO" in the center.A rectangular stamp from the Tribunal of Grosseto, dated "27 GEN. 2000". It includes the text "TRIBUNALE DI GROSSETO" and "IL GIUDICE ISTRUTTORE". A handwritten signature is written across the stamp.

Allegati: 1) verbali di convocazioni; 2) note pervenute allo scrivente dai consulenti di parte durante le fasi operative.

"MAREMMA"  
110  
110



## VERBALE OPERAZIONI PERITALI

\* \* \*

L'anno 1998 e questo giorno 18 del mese di febbraio alle ore 15,00 presso lo studio Borzogni in Grosseto, via Monteleone nr. 10 sono iniziate le operazioni peritali disposte dal G.F. nelle cause civili nr. 1448/94 R.G. Tribunale di Grosseto formate da FAZZA contro BIEMME - Sono presenti i C.F.U.

Dott. Silvio Borzogni e Geom. Claudio Camilloni, assenti i C.F. di parte -

I C.F.U. preso atto che i legali di parte, Avv. G. De Cesare Anselmi e Avv. G. Guidetti Sordani, non hanno depositato, come verbalmente dichiarato in sede di udienza, i propri pareri legali relativi alle cause in oggetto, dichiarando di non poter dar corso alle operazioni di verifica stante la mancanza di documenti pertinenti da esaminare.

Di tal fine presenziano una volta tutte le parti in causa via raccomandate e.r. ai suddetti legali fu assegnato loro un mese e mezzo termine per il deposito di detti pareri (allegati).

Ritornano pertanto le operazioni al fianco 4/3/98 ora 15 e viene di chiudere il presente verbale ritenuto essere ogni altro che nessun contenuto tenuto di fatto si è formato presso della clunna.

delle riportate operazioni terminate alle ore 15,25

letto, esu fusto e nettato

J E.T.U

*[Handwritten signature]*

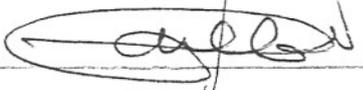
*[Handwritten signature]*

MADE  
SIC  
Bella  
GRODNO

Alle ore 14 del 07 settembre 1998, alle ore 15.30,  
più convocazioni effettuate con lettera raccomandata  
allo, nel merito delle cause civili Falcoz/Siamu,  
Tribunale di Grosseto rub u° 1448/99, e  
due mandati presso lo Studio del D.lli.

Stillo Barzagli, via Rubicombi u° 70 i d.lli:  
Lup. Sergio Luppin, Lup. Danilo Reggè, Esp.  
Luis Dacozzi, consulenti della parte attenta,  
Atto di ~~Stillo~~ Consenti, D.lli. Roberto Lotti, Consulenti  
della parte convenuta e i C.T.U. D.lli.

Stillo Barzagli e Gen. Claudio Consenti -  
D.lli, il verbale di udienza e verificata la  
verosimile della parte da cui si deduce  
questi posti del D.lli. Giulio Istituzione, dopo  
un primo esame sommario, i feudi addetti  
alla parte uscente della D.lli. di affiorare  
al giorno 14 p.v., alle ore 15.00, presso lo  
Studio del D.lli. Barzagli, al fine di procedere  
con gli accertamenti tecnici specificati.

Il  
D.lli. Lotti  
D.lli. Consenti  


"M..."  
1111...  
GRUBB...

Alle ore del 14 settembre 1998, alle ore  
15.00, parte convocazione effettuata con precedente  
verbale del 07 c.m., al suo contenuto in  
quinto, per lo studio del D. S. Bortol  
i D. Falco Brus, Ing. Sabino Luppino,  
Ing. Adolfo Reola, edore e Tecnici di parte della  
stessa, Arch. Antonio Casarini, Tecnici della  
parte americana, il D. Rosario C.T.U. Gen. Carlo  
Cavallari e il D. S. Bortol, C.T.U. parte,  
Sile, D. Roberto Lini, consulenti aziende  
della parte americana, M. Carlo Nucera, Consulente aziende  
~~di parte della parte americana.~~

AREA  
C  
P

Divisi in due locali separati i consulenti con  
riservato spazio alle rispettive competenze,  
il D. S. Bortol, C.T.U. Gen. Cavallari e la Letta  
il primo questo parte del Sig. G.T., cui  
è seguito un'ampia discussione. Si è poi  
proceduto all'esame del secondo questo, cui è  
seguito un'ulteriore discussione fra e parti.  
Il Sig. Falco Brus che di veg. univ. e  
verbale del 14 del 02/07 c.m. è stato  
fornito ai C.T.U. una parte o parte del Ing.  
Luppino e del Ing. Reola. L'Arch. Casarini  
conferma l'acquisizione della consulenza di  
parte, riferimento che è stato inserito

in una istruzione e fuori da ogni termine -  
Alle ore 19.15 si decide di sospendere le  
operazioni in corso, approvando al 23 p.v. alla  
ora 15.00 per la finale offerta 2' contravente,  
per poi proseguire sulle basi dell'essenza del  
questi atti con esecuzioni. -

---

Bruno Falzina  
Luigi...  
Alfio...  
Antonio...



ARRETRATI  
CANTIERI

Me data del 23 settembre 1998, alle ore 15.00,  
giunte con azioni effettuate con precedente  
verbale del 14.09.98, 21 suo membri in  
Crosato, v. e Mater n° 23, i S. P. Falzer  
Bruno, Ing. Sabino Luppino, Ing. Attilio Rappi,  
More e Tratti di parte della stessa, Milani Fran-  
cesca, Amministratore della Blumme s.u.c., Arch.  
Roberto Cazzari, presidente della parte con-  
traria, Geom. Mauro Cocco, Direttore Tecnico  
dell'impresa Blumme.

E' stato preso il nome dell'edificio realizzato  
dalla Blumme s.u.c., oltre che dell'atto già  
occupato dal S. P. Falzer e L. Luppino  
inoltre al C.T.U. Le parti esterne al corpo  
di fabbrica, rilevando 2 differenti misure  
nell'area e verso e nei posti di misura,  
dell' stessi ambienti come tali (quasi tutti).

Si ~~possa~~ ~~si~~ ~~proceda~~ ~~ad~~ ~~aprire~~ ~~l'~~ ~~ufficio~~  
presso lo studio del Dott. Attilio Barzagli, che  
siende opportuno versare.

L'Ing. Luppino presenta osservazioni scritte 2  
parte nel merito delle quantità del cemento az-  
zando e relativi emendare in parte delle parti  
zioni, al fine di mostrare che la percentuale  
dell'incidenza delle norme sul caso dell'edificio

"MAREMMA"  
ILLO  
belli  
20000000

o Diverso e un caso di questo tipo nel  
compito unico preventivo presentato dall'In  
presso alla Direzione Comunale.

L'Arch. Com. autorità di tale preventivo  
è presentato alla Direzione in fase  
di studio iniziale per individuare il caso di  
costruzione e gli altri conseguenze.

Come per la fase realizzativa ha detto  
modifiche anche in altre parti e fatti dell'ed  
fido, compensando eventuali mancanze  
progettuali di dettaglio.

Il C.T.U. deve indicare il perimetro,  
non avendo esaminato in alcun modo la  
relazione tecnica e la congruità e suo tempo,  
se la storia rappresenta delle osservazioni  
tecnica o una serie di difetti della  
parte architettonica.

Dal punto di vista del "osservazioni  
tecnica", la storia tecnica. La prima su  
riserva di un progetto al dip. Giudice Tribunale  
Lulim, l'In. l'ufficio di C.T.U. l'ordine  
di intervento n° 2 per i contenuti osservati  
nel merito della approvazione della legge Regionale  
n° 48/88 e del titolo della superficie com-  
pletta di riferimento l'equazione felice

L'ing. Zuppiro ha osservato che negli atti di compravendite per stipulato si ripete di frequente l'indicazione delle somme possibili da indebitare l'efficienza in esame.

L'Arch. Casarini ha riferito che la Banca s.r.l. a suo tempo fece domanda alla Amministrazione Comunale perché gli fosse riconosciuto un prezzo di acquisto, il valore relativo alle partecipazioni alla parte di la stessa Amministrazione ha riconosciuto a quei programmi di suo debito del 1981 presso la sede della Amministrazione finanziaria Reparto provinciale alle t.r. n. 48/88. Valori che avrebbero accumulato il prezzo medio base di oltre \$ 200.000 stabilito nella convenzione.

L'Amministrazione ha rigettato le richieste poiché ~~non era soggetta~~ in quei programmi finanziari alla t.r. n. 48/88 il prezzo più alto era sul mercato nazionale dei titoli alla vendita (quindi fissati) delle azioni più non realizzabili ecc. pari al 65%.

Alle ore 16.30 si decide di esprimere le operazioni peritali e di sottoporle al C.R.U. al fine di procedere a nuove concessioni con opportune lettere raccomandate in data del 6 stesso stabilite.

Si legge il presente verbale poiché la legge 1222  
deputata fu unire di volta l'ordinazione  
del corso di studio la parte di studio e spesa  
di un anno, erano liberamente l'istituto  
e la parte del libro era è stato realizzato  
l'istituto.

L'ordine concernente il regolamento dell'  
Amministrazione Comunale, fu l'ordinazione della  
risposta all'ordine del libro per la  
istituzione superiore e sua legge e suo tempo.  
La legge 1222 fu unire di volta è avvenuta  
la parte del corso di studio e sua legge  
che ora si è di volta il presente verbale.

L.C.P.

Giuseppe Bruno

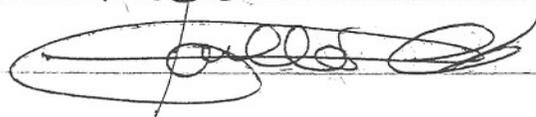


Luigi...

Adolfo...

Antonio...

Stefano...



RECEVUE  
N. 1222  
1912



**OSSERVAZIONI AL C.T.U. A RIGUARDO DI ALCUNI PROBLEMI RELATIVI AL  
FABBRICATO OGGETTO DELLA VERTENZA**

1) La Superficie complessiva (S.c.) e' l'unico concetto reale da applicarsi in merito all'argomento che si sta trattando. Il termine di Superficie Convenzionale è semplicemente fittizio, e non può in ogni caso dettare un criterio di calcolo diverso e conseguenti risultati, per questa ragione nel certificato del Comune del 10-10-1995 la sola Superficie da poter considerare e' quella Complessiva pari a mq. 116,81 nelle condizioni originali di progetto e con le dovute detrazioni tali da considerare la situazione effettiva e gli spazi da non computare.

La superficie Convenzionale, termine inventato dal Comune per questo caso, include nella superficie di 32,94 anche i parcheggi e gli spazi di manovra addirittura esterni al lotto e include nella superficie di 38,42 i volumi tecnici relativi al 4° p.f.t. come si può rilevare dall'analisi qui da noi riportata:

quota porticato	mq. 25,21	quota autorimessa	mq. 17,85
quota androni	mq. 1,50	quota spazi manovra	mq. 9,73
quota soffitte	<u>mq. 11,71</u>	quota superficie parcheggi	<u>mq. 5,36</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq. 38,42</b>	<b>Sommano</b>	<b>mq. 32,94</b>

IAREM Sommano

ON CL

15, 8-tel.

10 S

2) L'Arch. Camarri, nella sua Perizia Giurata del 5/11/1997 stabilisce che la Superficie complessiva relativa all'appartamento del geom. Falzea e' di mq. 130,19 (senza giustificare minimamente il calcolo), in contrasto con il certificato rilasciato dal Comune alla Biemme in data 10-10-1995, nel quale è riportata una Superficie complessiva di mq. 116,81.

Se l'Arch. Camarri si riferiva alla Superficie Convenzionale del Comune, si ripete quanto sopra, che tale concetto non è riportato in nessuna normativa e perciò non applicabile.

3) MOLTO IMPORTANTE: I costi complessivi di costruzione per le operazioni di mutuo agevolato (compilazione Q.T.E.) sono fissati per le varie regioni dai DD.MM., mentre le norme tecniche ed il calcolo del P.M.B. sono fissati dalle L.R. (nel ns. caso la 48/1988), vedere legge 5-8-1978 N° 457 art. 42 par. 4, che demanda alle regioni tale compito dettando: "Nel biennio successivo le regioni dovranno provvedere all'emanazione delle norme tecniche regionali per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle costruzioni".

Tali norme sono poi aggiornate con deliberazioni della G.R..

Inoltre, che la L. R. 48/88 sia stata quella seguita è confermato pure dalla lettera del Comune datata 28-11-96, dagli artt. 2 e 3 della Convenzione e ne viene fatto pure riferimento nell'estratto-conto della Biemme.

Si deve inoltre notare che il progetto è stato redatto, come lo dimostra la data riportata sulle tavole, nell'Ottobre 1990 in base alle norme tecniche di cui alla L.R. 48/88 pubblicate sul BURT n° 64 del 22/11/89 (deliberazione 26-7-89 n°356) ed in base al D.M. 308 del 19/07/1988.

Le successive norme tecniche basate sulla L.R. 28/91 furono pubblicate sul BURT n° 7 del 29-1-1992 quindi successivamente alla redazione del progetto oggetto della vertenza.

Il Piano di Zona è stato redatto sulla base della legge 48/88. Tale regola non può essere cambiata dall'emanazione di nuovi D.M.. Questi potranno essere applicati a nuove zone.

Ing. Attilio Nylt  
M. Spini

OSSERVAZIONI AL C.T.U. RELATIVAMENTE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA del FALZEA

LA CONVENZIONE art. 9 pag. 13 rigo 1° e seg. richiama il D.M. n° 822 del 21/12/1978 agli artt. 7 e 8 per gli alloggi di EDILIZIA ECONOMICA AGEVOLATA CONVENZIONATA, definisce per Superficie complessiva (S.c.) quella costituita dalla Superficie utile abitabile (S.u.) aumentata del 60% della Superficie non residenziale (S.n.r.), secondo la seguente formula:

$$S.c. = S.u. + 60\% S.n.r. ,$$

ove: Superficie non residenziale (S.n.r.) = sup. relativa a: androni di ingresso o porticati liberi, logge e balconi, cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche, autorimesse o posti macchina coperti e altri locali a stretto servizio della residenza, (delib. Consiglio Regionale del 26/07/89 n°356 riportata sul B.U.R.T. n°64 del 22/11/1989), che fa riferimento alla L.R. n°48 dell'11/07/1988 e al D.M. 308 del 19/07/1988 lettera e).

La S. n. r. può essere uguale a un massimo di 40% della S.u., oltre un massimo di 18 mq. per autorimessa o posto macchina al coperto per ogni alloggio.

La Superficie utile (S.u.) è = 76,41 mq. per l'alloggio del Falzea, mentre per i complessivi 16 alloggi si ha una Superficie utile totale pari a: (n°4 x 76,41 mq.) + (n°2 x 78,05 mq.) + (n°10 x 78,00 mq.) = 1241,74 mq. .

Ai fini del calcolo della Superficie netta non residenziale (S.n.r.) invece devono considerarsi:

- |   |   |           |
|---|---|-----------|
| - n° 2 Balconi (6,60 + 7,80) mq.  | = | 14,40 mq. |
| - Ripostiglio (o cantinola) al P.T.   | = | 3,87 mq.  |
| - Androni scala: 2,50 x 3,60 = 9,00 mq.; mq. 9,00 / 4   | = | 2,25 mq.  |
| - Soffitte: non addebitabili al Falzea nella situazione attuale.<br>(47,40 mq./4 = 11,85 mq.) |   |           |

La cui somma è pari a : 20,52 mq.

- |  |   |           |
|--|---|-----------|
| - Autorimessa civico n°16 (m. 2,975 x 6,00 m.) | = | 17,85 mq. |
|--|---|-----------|

La S.n.r. (minore o uguale al 40% di S.u., oltre ad un max di 18 mq. di autorimessa) massima da considerare nel calcolo (essendo S.u. = 76,41 mq.) è di 30,56 mq. (mq. 76,41 x 40%).

Per cui la Superficie complessiva (S.c.), se si fosse proceduto secondo i parametri pubblicistici dettati dalle norme, non dovrebbe in ogni caso risultare maggiore di:

$$S.c. = S.u. + 60\% S.n.r. = \text{mq. } 76,41 + 60\% (\text{mq. } 30,56 + 17,85 \text{ mq.}) = 105,45 \text{ mq.}$$

Non vi è alcun motivo che possa giustificare una S.c. che superi quella massima ammissibile perché non è stato realizzato alcun locale extra (sala polivalente, lavanderie ecc..) di pertinenza del fabbricato, realizzato invece a livello qualitativo minimo delle costruzioni di Edilizia Agevolata Convenzionata, a parte le già accennate irregolarità edilizie (serbatoi idrici, stenditoi, autoclavi ecc..). Tenuto conto però che l'effettiva Superficie netta non residenziale (S.n.r.) è, come evidenziato nelle precedenti determinazioni, pari a 20,52 mq., si ha che la Superficie complessiva in realtà è di :

$$S.c. = S.u. + 60\% S.n.r. = \text{mq. } 76,41 + 60\% (\text{mq. } 20,52 + 17,85 \text{ mq.}) = 99,43 \text{ mq.}$$

GROSSETO, 23/9/1998  
Ing. Attilio Ruffo  
Mh. Am.

# OSSERVAZIONI AL C.T.U. RIGUARDANTI LA CUBATURA DELLE FONDAZIONI IN C. A.

## NUCLEO TIPO A.

Trave 21-27 :	20,00 x 0,90 x 0,50	= mc. 9,00
"" 1-8 : e 13-20 :	2 x 20,00 x 1,00 x 0,50	= mc. 20,00
"" 27-8 : e 1-21 :	2 x (3,05 + 5,35) x 0,50 x 0,60	= mc. 5,04
"" 5-17 : e 4-16 :	2 x 5,35 x 0,50 x 1,00	= mc. 5,35
"" 15-23 : e 18-25 :	2 x 3,85 x 0,50 x 0,90	= <u>mc. 3,47</u>
	Sommano	<u>mc. 42,86</u>

Per i 3 corpi uguali:  $42,86 \times 3 = \text{mc. } 128,58$

## NUCLEO TIPO B.

Trave 1-4 :	1,20 x 0,50 x (10,30 + 10,60) : 2	= mc. 6,27
"" 1-12 :	1,00 x 0,50 x (14,97 + 14,17) : 2	= mc. 14,57
"" 5-8 :	1,20 x 0,50 x (8,15 + 7,50) : 2	= mc. 4,70
"" 11-9 :	0,90 x 0,50 x (5,70 + 5,50) : 2	= mc. 2,52
"" 5-24 :	1,20 x 0,50 x (4,00 + 3,60) : 2	= mc. 2,28
"" 25-9 :	0,90 x 0,50 x (10,00 + 10,70) : 2	= mc. 4,64
"" 12-21 e 21-25 :	0,80 x 0,50 x (5,35 + 3,35)	= mc. 3,48
"" 4-8 e 8-11 :	0,60 x 0,50 x (3,50 + 5,20)	= mc. 2,61
"" 21-24 :	1,00 x 0,50 x 8,30	= mc. 4,15
"" 15-24 :	1,00 x 0,50 x 5,15	= mc. 2,60
"" 16-5 :	1,20 x 0,50 x 5,15	= mc. 3,09
"" 23-27 :	1,00 x 0,50 x 3,60	= <u>mc. 1,80</u>
	Sommano	<u>mc. 52,71</u>

TOTALE: mc. 52,71 + mc. 128,58 = mc. 181,29

NOTARE bene : il Computo metrico porta mc. 339,60 (quasi il doppio)

L'armatura si riduce di conseguenza. Tenuti presenti i grafici, si può considerare con buona approssimazione una media di 50 kg. /mc. (il calcolo più preciso si può fare sulla base degli elaborati relativi conteggiando tutte le armature ivi riportate) si ottiene :

$$50 \times 181,29 = \underline{\underline{9065 \text{ Kg.}}}$$

NOTARE bene : il Computo metrico porta Kg. 27168 (il triplo circa)

Anche le altre voci si riducono.

Dai sopra evidenziati calcoli si deduce che l'incidenza % delle fondazioni si riduce di molto e di conseguenza il prezzo da applicare per la vendita degli alloggi.

Voglia il C.T.U: approfondire l'incidenza effettiva.  
Siamo a Sua disposizione per coadiuvare il Suo lavoro.

23 / 9 / 1998  
Ing. Attilio Nyl  
h. Ami

AREN...  
S...  
C...  
L...  
S...



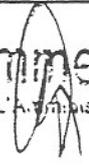
Ufficio del Gen. Civile di Grosseto  
Il giorno 5 NOV 1991 col n. 5856  
L'impiegato addetto  


A9

# BIEMME COSTRUZIONI s.n.c.

Via Scansanese, 297 GROSSETO

C.F. e P. I.V.A. 00211420534

**biemme** COSTRUZIONI  
S.n.c.  
L'Amministratore  


PROGETTO DI UN EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE  
PER COMPLESSI 16 ALLOGGI NEL LOTTO N. 9 DEL  
P.E.E.P. FOSSO DEI MOLINI - COMUNE DI GROSSETO

## opere in c.a. nucleo tipo A

fondazioni  
travi 702/705/706/707/708

Materiali: Calcestruzzi Rck 250 kg/cm<sup>2</sup>  
Acciaio Fe B 44 k

### Modifiche

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10

Data settembre 1991

Scala 1/20 1/50

Disegno\_N. 900229

# Ing. Antonio Ludovico



Via Giacosa 47

58100 Grosseto

Tel.

0564 / 491157

MARTELLI  
 LON  
 25/10/10  
 020000000

Trave 708

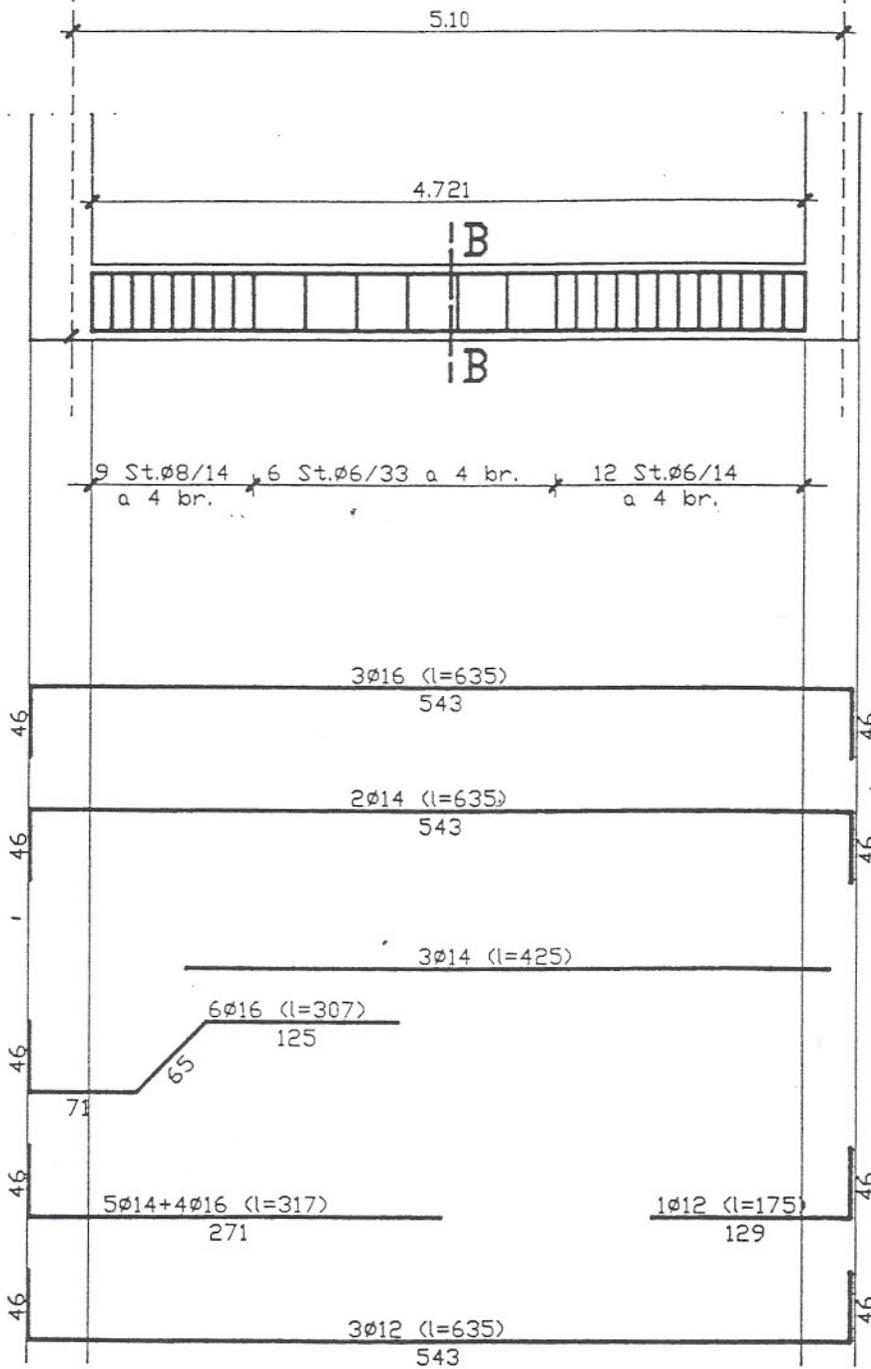
18

25

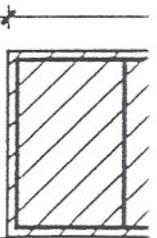
Trave 707

15

23

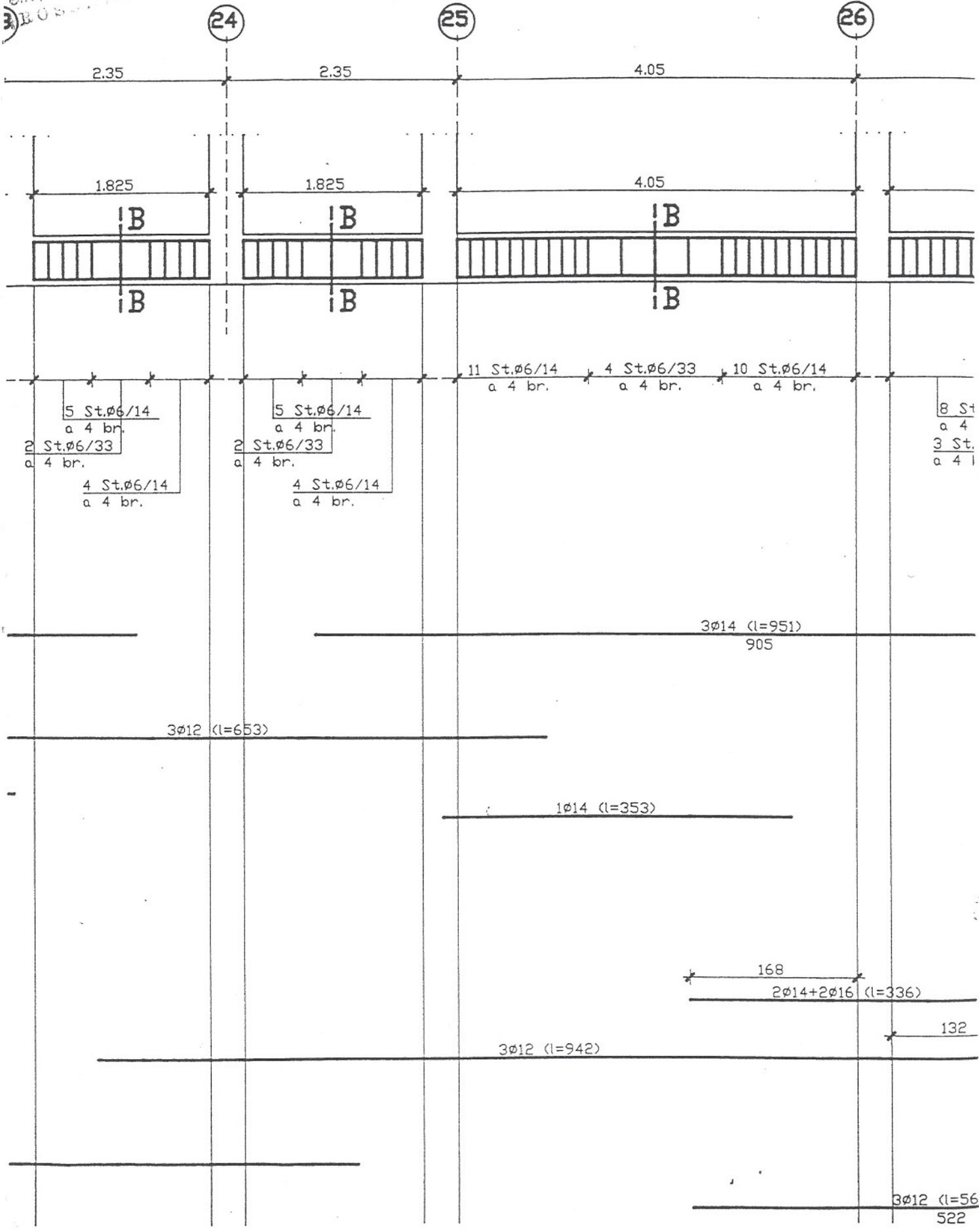


Sez. B



MAGRONE 130X20

PART  
 LOW  
 electric  
 3) B O S



IREM  
INI CL.  
28-198  
OBSE

Alle ore 15.30 del giorno 05/02/1999, quindici  
convegni di lavoro con lettera raccomandata,  
e suo contenuto presso lo Studio del Dott.  
Stillo Barzegli i sig. Ing. Luppino, Sig. Bruno  
Falasco, Ing. Attilio Rappo.

Alle ore 16.00 non si è presentato nessuno  
per la contrapposizione dell'atto, nonostante  
il C.T.U. abbia specificato <sup>anche</sup> verbalmente all'ord.  
Camera luogo e ora di contrapposizione.

Si dichiara che le Tabelle di calcolo e di  
del quarto di parte storica, furono riferite  
alla contrapposizione fra l'Amministrazione  
Generale e la Bilancia Bilanciata.  
Il C.T.U., visto le generalità del quarto,  
adottare ed essere anche quelle relative  
la vita contabile.

Verga per i confronti allo stesso C.T.U. una  
serie di osservazioni che verranno sottoposte  
dal medico al Sig. G.F. per verificare  
l'opportunità dell'equazione.

Alle ore 17.00 un secondo atto di ufficio  
di cui è il presente.

M. Luppino  
Ing. Attilio Rappo  
Bruno Falasco

