

Udienza del 21/10/2002 (d'ufficio del 30/9/02)

Comporre l'avv. Angela Cosini per la Biemme
Costruzioni S.m.c. la quale fa presente
che in data 30/5/2002 è stato dichiarato
il fallimento della SILTEH di Bardi e
Milani S.m.c, nonché dei singoli soc.
limitatamente responsabili; Bardi
Renzo e Milani Francesco, che sono i
medesimi soggetti soc. limitatamente
responsabili della Biemme Costruzioni

S.m.c. L'avv. Cosini chiede pertanto al
G.O.A. di voler dichiarare l'interruzione
del procedimento. È presente ai fini
della pratica forense la dott.ssa Alessan
dra Volacchi: ^{LE PER IL} COMPARTI ^{PROCURATORE} dell'Attor

L'AVV. PATRIZIA MAZZO

le U.P. quale, preso atto delle dichiarazioni
fatte a verbale dal procuratore di parte avversa
in ordine al fallimento delle SILTEH di Bardi
e Milani SNC, considerando che il fallimento
delle Biemme non è stato ancora dichiarato,

ci opponiamo all'interruzione del PROCEDIMENTO
formulate ex adverso e chiediamo ^{il trasferimento del BENE EX ART. 2932.c.c.} fissarsi a breve
udienza di precisazione delle conclusioni per

opporre il trasferimento in ordine a tale richiesta,
sotto il proseguimento delle cause in ordine



A sciog
docur
cr

Segue verbale vol:anza 22/10/2002

M. R.G. 1/18/84

FALZOA

c/

BIENNE

alla determinazione del prezzo dell'alloggio.

Le ordina alle perizie oggi depositate si chiedono

termini per esame e per controdichiarazione

del sig. Falzea

Si depositano memorie difensive o di considerazione

fatta integrante del presente verbale unitamente

a allegati dal N. 1 al N. 12. Si fa presente

che l'attore chiede l'alloggio dal luglio 1994

e che vuole le esenzioni delle eredità dal responsabile

del cantiere Gianni Mauro e con la sua

della BIENNE. L'Avv. Corini si oppone alle

richieste di precisazione delle condizioni in ordine

Il procuratore alla richiesta di testamento

del BENE ed insiste nelle domande di interrogatorio.

Il Giudice

Chiede termini per note fino al 31/10/2002

e si riserva di provvedere

l. G. J. A.

TRIBUNALE DI GROSSETO

Causa civile R.G. n° 1448/94 promossa da Falzea Bruno contro Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani. G.O.A. Avv. Gualtiero Gualtieri.

Memoria del signor Falzea Bruno, che costituisce parte integrante del verbale di udienza del 21/10/02.

Il sottoscritto geom. Bruno Falzea fa presente di aver acquistato, dall'Impresa Biemme, un alloggio, mediante atto preliminare di compravendita stipulato il 25/10/91, registrato a Grosseto il 12/12/91 al n° 3013, mod. 3.

Il prezzo per l'acquisto dell'alloggio, veniva convenuto ed accettato fra le parti nella complessiva somma di £. 122.000.000 (I.V.A. esclusa).

In questo prezzo era compresa una quota di mutuo agevolato (perché vi era un contributo dello Stato sugli interessi di preammortamento e di ammortamento), dell'ammontare effettivo di £. 60.000.000 che l'Impresa, oltre alla residua somma di £. 62.000.000, esulante il mutuo, ha preteso fosse pagata anticipatamente, con raggio nei confronti del sottoscritto promissario acquirente, come si specificherà meglio in seguito.

Venivano stabilite pertanto dieci rate da versare a stati di avanzamento lavori, si ribadisce per la complessiva somma di £. 122.000.000 oltre I.V.A. (£. 62.000.000, esulanti il mutuo + £. 60.000.000 in conto mutuo).

L'Impresa prometteva verbalmente al promissario acquirente che avrebbe restituito quest'ultima somma di £. 60.000.000 (più I.V.A.), dopo l'ultimazione dei lavori, perché solo allora - sostenendo falsamente - avrebbe ricevuto l'erogazione del mutuo.

L'alloggio promesso in vendita al promissario acquirente, doveva essere realizzato dalla Biemme nell'ambito di **zona destinata al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, in regime di Edilizia Agevolata Convenzionata.**

Tale Edilizia, regolamentata da leggi Statali e Regionali e da decreti ministeriali, è cosa ben diversa dall'Edilizia Privata: infatti, tra i tanti aspetti che la distinguono, vi è quello riguardante la costruzione che viene realizzata su un terreno di proprietà del Comune che lo concede (non lo vende) all'Impresa in diritto di superficie per la durata di 99 anni, dopo i quali gli alloggi ritornano di proprietà del Comune (che rimane, durante questi anni, soltanto proprietario dell'area sulla quale è sorta la costruzione).

La prima finalità che si prefigge questo tipo di Edilizia è così recitata: <<Gli interventi sono volti a ridurre la tensione abitativa ed **a favorire l'accesso alla casa alle categorie sociali meno abbienti**>> (allegato n° 1- B.U.R.T. n° 64 del 22/11/89, pag. 7).

Inoltre la normativa riguardante il convenzionamento prevede anche l'obbligo di praticare la vendita degli alloggi a prezzi predeterminati e inferiori comunque

ai prezzi di mercato per immettere sul mercato alloggi a prezzi calmierati (allegato n° 2 - Testo Pirola sesta edizione pagg. 142 e 145).

In base alla legge 05/08/78 n° 457 ed ai diversi decreti e circolari del Ministero dei Lavori Pubblici, **gli alloggi e gli edifici di Edilizia Agevolata Convenzionata, devono possedere determinati requisiti oggettivi**, alcuni dei quali si evidenziano qui di seguito (allegato n° 2 - Testo Pirola sesta edizione pag. 183):

- La superficie massima degli alloggi (Superficie Utile), non può superare 95 mq.;
- il rapporto tra la Superficie netta non residenziale (Snr) e la Superficie utile abitabile (Su), deve essere minore o uguale a 0,40, oltre un massimo di mq. 18 per autorimessa o posto macchina al coperto per ogni alloggio;
- la superficie relativa a porticati liberi, ad uso pubblico, viene esclusa dal calcolo della Superficie non residenziale, se dovuta a soluzioni progettuali imposte dal Comune.

Chi intende acquistare un alloggio, trattandosi di Edilizia Agevolata, deve essere in possesso di specifici requisiti soggettivi, alcuni dei quali sinteticamente si riportano qui di seguito (allegato n° 1 - B.U.R.T. n° 64 del 22/11/89 pag. 8):

- I promissori acquirenti, ovvero i costituenti il loro nucleo familiare, non devono essere titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso nel comune dove vengono realizzati gli alloggi;
- Inoltre essi devono avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite vigente al momento della pubblicazione del bando di concorso, determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 05/08/78, n° 457 e successive modificazioni ed integrazioni, e non inferiore all'importo dell'indennità speciale prevista per i pubblici dipendenti.

Il sottoscritto, agiva in totale buona fede, e - fidandosi ben al di là di quanto pattuito con atto preliminare di compravendita - provvedeva a versare alla Biemme, durante il corso dei lavori, su espresse richieste formali della stessa Impresa, acconti per complessive £. 117.000.000, oltre £. 3.600.000 di I.V.A. (oltre poi ad altre somme per migliorie ecc.), vale a dire comprensivi anche del mutuo che il sottoscritto avrebbe dovuto corrispondere in seguito all'istituto mutuante.

La Biemme avrebbe dovuto consegnare gli alloggi ai 16 promissari acquirenti, nel mese di **febbraio 1993**, ma a quella data - avendo incassato, sia in maniera legittima, somme esulanti il mutuo, e sia, in maniera illegittima, somme anticipate in conto mutuo e somme in nero - abbandonava il cantiere, per non portare a termine gli ultimi lavori che servivano a rendere abitabile, sia pur con vari disagi, i 16 alloggi; ciò allo scopo di ritardare la stipula dei contratti di compravendita e quindi la restituzione, a ciascun acquirente, della somma pagata anticipatamente in conto mutuo alla stessa Impresa. Questa somma, invece, doveva essere pagata alla Banca dopo la stipula del contratto di compravendita con rate semestrali per un periodo di quindici anni.

In altri termini, il sottoscritto, sino al momento della stipula del contratto di compravendita, avrebbe dovuto pagare solo i 62.000.000 di lire + I.V.A. a titolo

di acconto, senza la restante somma che egli ha dovuto inoltre versare in conto "mutuo anticipato" (per complessive £ 117.000.000 + £. 3.600.000 di I.V.A.).

Le chiavi originali di tutti gli alloggi erano conservate presso gli uffici della Biemme, siti in via Scansanese n° 297, in zona periferica e lontana dal cantiere, dove l'accesso è protetto da un cancello automatico con videocitofono. Nel cantiere circolavano unicamente le chiavi che consentivano soltanto di aprire la serratura della porta blindata d'ingresso agli alloggi, ma non di chiuderla (cosiddette passe partout).

La prima consegna delle chiavi di due alloggi ai rispettivi promissari acquirenti, avvenne durante l'estate dell'anno 1993 e così via di seguito, senza con ciò, che si potesse addivenire alla stipulazione dei contratti di compravendita, in quanto l'Impresa accampava altri motivi, quali ritardi di erogazione e quietanza del mutuo ecc..

Il sottoscritto riceveva le chiavi dall'Impresa per ultimo, pur avendo, da tempo, sollecitato la consegna, anche perché si trovava in casa avuta in affitto, nella quale, per giunta, doveva subentrargli un nuovo inquilino.

La Biemme provvedeva alla consegna delle chiavi, mediante persona di sua gran fiducia, geom. Mauro Cocco, responsabile del cantiere, il quale personalmente, tramite accordi presi con il sottoscritto, portava le chiavi al proprio domicilio di Via Vivaldi n° 6 e le consegnava ai genitori del promissario acquirente.

Tale consegna per conto della Biemme, avveniva evidentemente perché il sottoscritto aveva pagato quanto dovuto (ed oltre il dovuto, ma che l'Impresa avrebbe dovuto restituire).

Nella corrispondenza intercorsa con la Biemme, prima che il sottoscritto intraprendesse azione legale, l'avv. Serano Guidoni, legale dell'Impresa, ad una lettera degli avvocati del sottoscritto dell'01/03/94 (allegato n° 3), rispondeva con raccomandata del 31/03/94 (allegato n° 4) riconoscendo l'avvenuto pagamento con queste testuali frasi: <<**Il tuo cliente ha provveduto al pagamento di quanto dovuto non intendendo pagare gli interessi sul mutuo**>>; inoltre: <<Al momento dell'erogazione della somma residua di £. 180.000.000= e del frazionamento del mutuo, che verrà effettuato dall'Istituto erogante, **sarà posto a carico del geom. Falzea l'importo dallo stesso richiesto e rimborsato quanto già corrisposto**>>.

Dopo l'atto di citazione (allegato n° 5), nel quale al punto 2) si riportava: <<il prezzo veniva stabilito in lire 122.000.000 (art. 6), da corrispondersi in 10 rate, per quello che interessa la presente causa, veniva stabilito...>> l'avv. Serano Guidoni nella comparsa di costituzione e risposta (allegato n° 6, alla pag. 5) confermava quanto segue: <<...**il Falzea risulta debitore della Biemme per la parte non versata fino alla concorrenza dei lit. centoventiduemilioni pattuiti**>>.

Ancor prima della corrispondenza intercorsa con la Biemme erano già venute fuori gravi illegittimità commesse dalla stessa, la quale aveva nascosto a tutti i promissari acquirenti le erogazioni del mutuo, da parte della BNL, **avvenute nel mese di agosto e di dicembre 1992.**

Lo scrivente scopriva questa grande menzogna, che praticamente, aveva consentito alla Biemme di **appropriarsi indebitamente delle somme in conto**

mutuo, pretese da 13 promissari acquirenti, per un **importo complessivo di £. 750.000.000 circa**.

Per tali erogazioni l'Istituto Mutuante ha iscritto, anche sull'alloggio oggetto della vertenza, ipoteca di 1° grado; il sottoscritto aveva già pagato anticipatamente alla Biemme tale importo, relativo alla quota di mutuo, **perdendo, inoltre, le agevolazioni sullo stesso, per non aver potuto stipulare il contratto di compravendita entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori: pertanto non ha inteso più accollarsi la relativa quota**. La Biemme, dal canto suo, invece di provvedere ad estinguerlo, **lo ha mantenuto arbitrariamente acceso**.

Il sottoscritto per sei mesi (dal 13/12/93 all'11/05/94) ha cercato di convincere i titolari dell'Impresa a riconoscere i suoi diritti per definire amichevolmente il rapporto instaurato, ma è stato tutto vano.

A questo punto più si documentava e più scopriva tutta una serie di illegittimità commesse dalla Biemme, con la compiacenza, la connivenza e la complicità di alcuni Organi Istituzionali; pertanto, non avendo altra scelta, il 27/05/94 inviava all'Impresa atto di citazione.

Tra le varie illegittimità commesse dalla Biemme, lo scrivente veniva a sapere che **sulla stessa Impresa gravava anche l'obbligo- secondo l'impegno assunto con il Comune mediante la stipula della Convenzione - di contrarre fideiussioni a garanzia delle somme versate a qualunque titolo dai promissari acquirenti, per eventuali insolvenze in cui avrebbe potuto incorrere l'Impresa**.

La Biemme non ha rispettato quest'obbligo ed il Comune non ha fatto nulla per farlo rispettare, come riscontrabile nel formale atto di diffida inviato a vari uffici dell'Ente in data 04/06/02 (allegato n° 7)!

L'attore, tramite i suoi legali richiedeva, per ben due volte, sequestro conservativo in corso di causa, ma veniva respinto in entrambi i casi.

In seguito a nostra richiesta, il G.I. Carlo Deodato, ammetteva C.T.U. tecnica e contabile, al fine di accertare soprattutto la superficie complessiva, il prezzo medio di prima cessione, e di conseguenza il prezzo di vendita dell'alloggio; **ciò perché, nel mese di luglio 1995 (dopo un anno dall'inizio della causa), l'Impresa aveva presentato al legale del sottoscritto un estratto conto, relativo alla sua posizione creditoria e debitoria, che riportava valori alterati e costi aggiuntivi in gran parte non dovuti**, al fine di bilanciare e ridurre così la somma che doveva essergli restituita. Infatti, si cita, tra i vari artifici, quello riguardante il **prezzo dell'alloggio che da £. 122.000.000 lievitava sino a £. 147.835.950 (allegato n° 8)!**

I C.T.U. prestavano giuramento il 23/01/98; le operazioni peritali si protraevano per ben due anni senza che fossero portate a termine: anzi i medesimi addirittura si dimettevano!

Questo accadeva, innanzi tutto, perché il Comune di Grosseto aveva rilasciato alla Biemme certificazioni con le quali si uniformava "scrupolosamente" sia alla quantità della superficie e sia al valore del prezzo medio di prima cessione dell'alloggio, così come riportati nell'estratto conto della Biemme. Pertanto i C.T.U. si sentivano fortemente condizionati e a disagio nel risolvere in modo imparziale questa vertenza. Inoltre, se fosse stato riconosciuto che l'Impresa aveva venduto gli

alloggi ad un prezzo maggiore rispetto a quello ritenuto corretto, il Comune avrebbe dovuto applicare una penale **pari a 30 volte tale differenza (a conferma di quanto dovevano essere ferrei i criteri corretti che si sarebbero dovuti considerare per applicare il prezzo di vendita degli alloggi).**

Il giorno 08/05/00, prestavano giuramento, per l'accettazione dell'incarico, due nuovi C.T.U. Anche questi consulenti facevano trascorrere altri due anni senza portare a termine le loro operazioni peritali, che riguardano vari quesiti ma di facile risoluzione, soprattutto per il C.T.U. tecnico che si definisce "esperto" nel settore.

A prescindere dall' "esperienza", il sottoscritto (come già fatto presente nelle note autorizzate del 21/03/02) è venuto a conoscenza che questo C.T.U. tecnico era (ed è tuttora) direttamente interessato alla vicenda, per aver intrattenuto con il Comune, gli stessi rapporti intrattenuti dalla Biemme. Ecco perché all'udienza del 25/02/02 è stata chiesta revoca dell'incarico conferitogli.

Il sig. G.O.A. ha accolto parzialmente tale richiesta, nominando altri due C.T.U. per affiancarli al precedente, i quali hanno prestato giuramento per l'accettazione dell'incarico all'udienza del 22/04/02 e chiesto termini per il deposito della loro perizia fino al giorno 30/09/02. Con nuova istanza, i sigg. C.T.U. hanno chiesto proroga del termine fino al giorno 16/10/02; il sottoscritto si è presentato al Tribunale anche il giorno 19/10/02, ma, sino ad oggi, non è risultata depositata alcuna perizia.

I Consulenti hanno affrontato con maggiore difficoltà il quesito riguardante il calcolo della "**Superficie complessiva (Sc)**": infatti per rispondere anche a questo quesito, il Tribunale ha nominato quattro Consulenti, la Procura ne ha incomodati due, la Biemme, ufficialmente, ne ha coinvolto tre, non si conosce il numero esatto di quelli utilizzati dal Comune; tuttavia, senza voler risultare presuntuoso, il sottoscritto desidera presentare questo quesito al Signor Giudice, perché, se non vogliamo fare i farmacisti, lo stesso è di estrema e facile risoluzione, non richiedendo lo spreco di tante risorse. Infatti il Decreto Ministeriale 21/12/78, n° 822, all'art. 7, secondo comma, recita (allegato n° 9): <<Le superfici nette non residenziali (Snr) di cui al precedente comma dovranno essere contenute nel loro complesso entro il 40% (quaranta per cento) della superficie abitabile (Su), oltre un massimo di mq. 18 per autorimessa o posto macchina al coperto>>. Avendo come termini noti (fino al 24/07/02 non contestati dalla Biemme), la quantità della superficie utile abitabile (Su) dell'alloggio **pari a 76,41mq.** e la quantità della superficie dell'autorimessa **pari a 17,85 mq.** (mal verificate dai C.T.U. durante il sopralluogo del giorno 08/10/02), si può elementarmente calcolare la Superficie complessiva (Sc) con la formula seguente:

$Sc = Su + 60\% Snr;$ $Snr = Su \times 0,40 = 76,41 \times 0,40 = 30,564 \text{ mq.};$ pertanto si ha:
 $Sc = 76,41 + 60\% (30,56 + 17,85) = 76,41 + 60\% (48,41) = 76,41 + 29,04 = 105,45 \text{ mq.}$ Questa è la **superficie massima che può essere imputata al sottoscritto.**

L'arch. Giancarlo Tesi, incaricato dalla Procura della Repubblica c/o il Tribunale di Grosseto, è stato l'unico capace a tenere in considerazione questo criterio corretto per determinare la Superficie complessiva.

La Biemme ed il Comune invece vogliono attribuire allo scrivente una **Superficie complessiva di 130,19 mq.** Per determinare questa quantità, per prima

cosa, hanno dovuto inventarsi l'esistenza di un'altra superficie definita da loro Superficie convenzionale. Questa superficie in realtà non esiste nell'ambito dell'Edilizia Agevolata Convenzionata, che considera esclusivamente la Superficie complessiva. Il concetto di Superficie convenzionale veniva usato dalla legge 27/07/78, n° 392, art. 13, che riguardava la disciplina delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso abitazione, che applicava un criterio per determinarla diverso da quello relativo all'Edilizia Agevolata Convenzionata! Infatti, per seconda cosa, hanno dovuto prendere in considerazione, l'altra formula (non vigente all'epoca dell'intervento edilizio di che trattasi, ma utile, allo scopo di distinguerla dalla prima) che, in seguito ad un **nuovo Decreto Ministeriale n° 62 del 26/04/91 (allegato n° 10 – B.U.R.T. n° 7 del 29/01/92, pag. 55), sostituiva la precedente** e veniva così integrata: $Sc = Su + 60\% \times (Snr + Sp)$. Come si può ben riscontrare, in questa nuova formula, si introduceva un concetto riguardante la Superficie parcheggi (Sp), che doveva essere minore/uguale al 45% della (Su). Questa percentuale valeva anche per la Snr. Quindi mediante tale formula, se volessimo calcolare la Superficie complessiva massima si deve applicare il seguente criterio corretto:

$Snr = Su \times 0,45 = 34,384$, questo valore, come è stato già chiarito, vale anche per la Sp, pertanto si ha:

$$Sc = Su + 60\% \times (Snr + Sp) = 76,41 + 60\% (34,38 + 34,38) = 76,41 + 60\% (68,76) = 76,41 + 41,25 = 117,66 \text{ mq.}$$

Dunque se, per assurdo, volessimo prendere in considerazione questa ultima formula, che, si ribadisce, non era applicabile all'intervento edilizio oggetto di causa, si determina una superficie (130,19 – 117,66) di **12,53 mq. inferiore** rispetto a quella che vogliono affibbiare al sottoscritto, ricorrendo ad altri artifici, in quanto, si comprendono nel calcolo quantità relative a spazi di manovra e superficie parcheggi inesistenti, porzioni di superficie relativa alle soffitte che sono state illegittimamente sottratte alla proprietà dell'attore e superficie relativa al porticato che non deve essere computata perché soggetto a servitù di uso pubblico.

Nel frattempo la S.I.L.T.E.M. S.n.c., società di marmi, i cui soci illimitatamente responsabili Bardi & Milani sono gli stessi della Biemme, è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Grosseto del 30/05/02 (allegato n° 11).

Il 19/07/02 il sottoscritto ritirava una lettera raccomandata della Biemme (allegato n° 12), con la quale questa Impresa gli comunicava di aver ricevuto atto di precetto da parte della Banca, per il mancato pagamento delle rate 2001 e primo semestre 2002 del mutuo acceso sull'alloggio del sottoscritto.

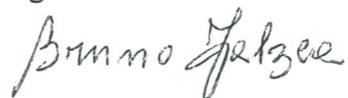
In merito al fallimento della S.I.L.T.E.M., il Tribunale ha nominato un curatore fallimentare nella persona del dott. Claudio Ludovichi (in sostituzione del dott. Silio Barzagli, primo C.T.U. contabile che era stato nominato nella vertenza Falzea/Biemme) e per quanto attiene l'Impresa Biemme, è stato nominato un liquidatore nella persona del dott. Bernardo Duranti.

E' quasi certo che nel fallimento sarà coinvolta anche la Biemme: pertanto il sottoscritto chiede che il Signor Giudice voglia anticipare la sentenza sulla richiesta di trasferimento della proprietà ex art. 2932 c.c., al fine di consentirgli di avere la

proprietà del bene con estrema urgenza, salvo poi proseguire il giudizio sulla determinazione del prezzo dell'alloggio.

Grosseto, li 21/10/02

Con osservanza
geom. Bruno Falzea

Handwritten signature of Bruno Falzea in black ink.