



Grosseto li 23/05/2001

Spett./le Comune di Grosseto

**Oggetto: Ordinanza del G.O.A. dott. Gualtiero Gualtieri del Tribunale di Grosseto, di fornire attestazione riguardante la Superficie Complessiva e/o Convenzionale, il Prezzo Unitario di Cessione, il Prezzo Medio Base e il Prezzo Complessivo di tutti i sedici alloggi che costituiscono il fabbricato di via Mozart nn. civici 17-19-21 e 23.**

Scrivo la presente in nome e per conto del geom. Bruno Falzea, facendo seguito al verbale d'udienza del 09/04/2001, notificatoVi in data 14/05/2001 (allegato n° 1) ed quanto disposto nello stesso verbale dal sig. G.O.A. dott. Gualtiero Gualtieri, del Tribunale di Grosseto nella causa n° 1448/1994 promossa dal mio assistito contro la Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi & Milani, che **ordina al Comune di Grosseto di fornire attestazione riguardante la Superficie Complessiva e/o Convenzionale, il Prezzo Unitario di Cessione, il Prezzo Medio Base e il Prezzo Complessivo di tutti e sedici gli alloggi che costituiscono il fabbricato di via A. Mozart nn. civici 17-19-21 e 23, ivi compreso quello dell'attore Falzea Bruno.**

Detti alloggi sono posti in Grosseto, nel lotto n° 9, in Zona P.E.E.P., località Fosso dei Molini e realizzati in base ad un **Programma Straordinario DI EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA (L. 457/78, L. 67/88 e L. R. 48/88)**, per il quale la Biemme Costruzioni, con atto notaio Andrea Marchio rep. n° 691, stipulava in data 06/09/1991, una **Convenzione con il Comune di Grosseto per la CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**, ai sensi dell'art. 35 Legge 22/10/1971, n° 865 e successive proroghe e modifiche.

Per meglio individuare le unità immobiliari oggetto dell'ordinanza, si riporta qui di seguito, l'elenco della loro posizione e dei rispettivi proprietari:

- 1) D'Addario Fabio, via Mozart n° 17, alloggio posto al piano primo della scala A, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 1A (Q.T.E. rifer. 1.1.2.A.);
- 2) Ammiraglia Corrado, via Mozart n° 17, alloggio posto al piano primo della scala A, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 2A (Q.T.E. rifer. 1.1.1.A.);
- 3) Sacco Antonio, via Mozart n° 17, alloggio posto al piano secondo della scala A, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 3A (Q.T.E. rifer. 1.1.4.A.);
- 4) Milani Monica, via Mozart n° 17, alloggio posto al piano secondo della scala A, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 4A (Q.T.E. rifer. 1.1.3.A.);
- 5) Martucci Alfio, via Mozart n° 19, alloggio posto al piano primo della scala B, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 1B (Q.T.E. rifer. 2.2.2.A.);
- 6) Agostini Mario, via Mozart n° 19, alloggio posto al piano primo della scala B, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 2B (Q.T.E. rifer. 2.2.1.A.);
- 7) Russo Pasquale, via Mozart n° 19, alloggio posto al piano secondo della scala B, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 3B (Q.T.E. rifer. 2.2.4.A.);

- 8) Cantelli Marco, via Mozart n° 19, con alloggio posto al piano secondo della scala B, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 4B (Q.T.E. rifer. 2.2.3.A.);
- 9) Iavarone Raffaele, via Mozart n° 21, alloggio posto al piano primo della scala C, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 1C (Q.T.E. rifer. 3.3.2.A.);
- 10) Paoloni Andrea, via Mozart n° 21, alloggio posto al piano primo della scala C, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 2C (Q.T.E. rifer. 3.3.1.A.);
- 11) Zambenardi Caterina vedova Purifichi, via Mozart n° 21, alloggio posto al piano secondo della scala C, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 3C (Q.T.E. rifer. 3.3.4.A.);
- 12) Innocenti Daniele, via Mozart n° 21, alloggio posto al piano secondo della scala C, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 4C (Q.T.E. rifer. 3.3.3.A.);
- 13) Falzea Bruno, via Mozart n° 23, alloggio posto al piano primo della scala D, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 1D (Q.T.E. rifer. 4.4.2.A.);
- 14) Sanna Massimo, via Mozart n° 23, alloggio posto al piano primo della scala D, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, identificato in planimetria con il n° 2D (Q.T.E. rifer. 4.4.1.A.);
- 15) Crepaldi Sabrina, via Mozart n° 23, alloggio posto al piano secondo della scala D, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 3D (Q.T.E. rifer. 4.4.4.A.);
- 16) Paolini Giocondo, via Mozart n° 23, alloggio posto al piano secondo della scala D, con autorimessa e ripostiglio al piano terra, **più soffitta al piano terzo**, identificato in planimetria con il n° 4D (Q.T.E. rifer. 4.4.3.A.).

Con l'occasione è opportuno far presente l'esistenza di pregressa corrispondenza della quale Vi fornisco le istanze qui di seguito elencate ed alle quali codesto Comune non ha mai dato risposta esaustiva:

- Istanza in data 20/06/1996 (allegato n° 2);
- Istanza in data 26/09/1996 (allegato n° 3);
- Istanza in data 12/11/1996 (allegato n° 4);
- Istanza in data 21/11/1996 (allegato n° 5);
- Istanza in data 16/06/1997 (allegato n° 6);
- Istanza in data 07/05/1998 (allegato n° 7).

Al fine di poter analizzare con accuratezza le varie voci che determinano la Superficie Complessiva (S.C. = S.U. + 60% S.n.R.), sottopongo alla Vs. attenzione le relazioni e osservazioni tecniche degli ingg. Sarino Luppino e Attilio Regolo, consulenti di parte del sig. Bruno Falzea, nonché la **Relazione Tecnica redatta dall'arch. Giancarlo Tesei per conto della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto**, secondo il seguente elenco:

- Verbale di Perizia Tecnica Giurata degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, in data 23/02/1998 (allegato n° 8);
- Perizia Tecnica degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, in data 02/07/1998 (allegato n° 9);
- Verbale di Perizia Tecnica Giurata degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, in data 05/12/2000 (allegato n° 10);
- Osservazioni, alla Relazione dell'arch. Vittorio Betti, degli ingg. Sarino Luppino ed Attilio Regolo, in data 15/09/2000 (allegato n° 11);
- Tabella redatta dagli ingg. Attilio Regolo e Sarino Luppino (allegato n° 12) relativamente alla effettiva situazione attuale di tutti i 16 alloggi (documento accluso alla memoria di replica del 18/09/2000). Per fini di causa erano state aggiunte due colonne che riportano i PREZZI FISSATI DALLA Soc. BIEMME NEGLI ATTI PRELIMINARI e i PREZZI FINALI RIPORTATI NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA (SENZA COSTI AGGIUNTIVI);

- **Relazione Tecnica redatta dal Consulente Tecnico, arch. Giancarlo Tesi, per conto della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, in data 22/07/1997 (allegato n° 13);**
- Controdeduzioni degli ingg. Sarino Luppino e Attilio Regolo, in data 22/11/1997 alla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'arch. Giancarlo Tesi (allegato n° 14).

In merito al Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.- allegato n° 15 e 16), al calcolo della Superficie Virtuale dell'edificio (allegato n° 17) ed al Certificato di Conformità del 30/03/1996 (allegato n° 18), tutti documenti redatti dall'ing. Antonio Ludovico, progettista e direttore dei lavori, si fa presente che tali documenti non sono da prendere in considerazione per i seguenti motivi:

- a) le superfici riportate sul Q.T.E. comprendono:
  - quella del porticato, che non deve essere considerata, in quanto soggetta a servitù di uso pubblico (**vedi D.M. LL. PP. n° 801 del 10/05/1977 art. 2 ultimo comma**);
  - quella delle soffitte, ripartita in parti uguali fra tutti i sedici alloggi, mentre in realtà sono state assegnate in proprietà soltanto agli 8 alloggi posti al secondo piano;
  - la superficie parcheggi (S.p.), non è prevista nella formula S.C. = S.U.+ 60% S.n.R., (**vedi D.M. n° 822 del 21/12/1978 art. 7 e 8 e D. M. n° 308 del 19/07/1988 lettera e, nonché Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n° 64 del 22/11/1989**), ove la S.n.R. deve essere minore o uguale al 40% della S.U. oltre un massimo di mq. 18 di autorimessa o posto macchina al coperto e quindi va considerata la sola Superficie effettiva delle autorimesse. La stessa superficie comprendeva degli spazi di manovra esterni al lotto n° 9 assegnato e che in ogni caso non potevano essere computati in quanto superficie non coperta;
- b) le superfici riportate nel calcolo della Superficie virtuale dell'edificio, non devono essere considerate valide per gli stessi motivi riportati alla lettera a);
- c) la Dichiarazione di Conformità del 30/03/1996, non è rispondente alla situazione effettiva del fabbricato, perché omette, nella consistenza della costruzione, la descrizione dei locali al piano terzo e presenta quantità di vani + servizi, identici fra il piano primo ed il piano secondo.

In merito al Rapporto/Informativa del 27/04/95 del Comune di Grosseto (allegato n° 19), si evidenziano i due errori in esso considerati ed in particolar modo l'errore scaturito dalla volumetria relativa ai volumi tecnici o depositi occasionali (mc. 612,59), che acconsente all'Impresa Biemme un rimborso di **£. 22.985.602**, ma che contestualmente non riduce, come invece avrebbe dovuto, il Prezzo Medio Base (P.M.B.) a **£. 1.055.357**.

Si raccomanda, onde evitare ulteriori istanze al sig. G.O.A. di chiarimenti in merito ai dati in oggetto, di certificare quanto richiesto Vi in maniera più dettagliata e analitica possibile, con tutte le voci che determinano, sia la Superficie Complessiva, sia i Prezzi.

In attesa d'interessamento, porgo distinti saluti.

Avv. Andrea De Cesaris

