

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**Sez. Penale.**

**Atto di opposizione alla richiesta di archiviazione nonchè richiesta motivata  
di prosecuzione delle indagini preliminari**

per

**Bruno Falzea**, rappresentato e difeso dal dr. proc. Andrea De Cesaris

in merito

all'esposto presentato nei confronti dell'impresa Biemme di Bardi e Milani s.n.c.,  
nonchè di ogni altro responsabile, in relazione alla stipulazione di un contratto di  
compravendita relativo ad un alloggio di edilizia agevolata convenzionata sito in  
Grosseto, via Mozart n. 23.

\* \* \* \* \*

Con richiesta del 18.10.1996, notificata il 22.10.1996, la Procura chiedeva  
l'archiviazione dell'esposto di cui sopra in quanto "... l'indagine svolta dalla G.d.F.  
sull'esposto del Falzea, compendiata nei rapporti 24.4.1996 e 2.8.1996, non ha  
evidenziato fatti di rilievo penale addebitabili alla Biemme Costruzioni s.n.c.".

Con il presente atto, si oppone a tale richiesta il deducente, chiedendo che le  
indagini vengano proseguite, per i seguenti motivi.

\* \* \* \* \*

La decisione del P.M. è legata esclusivamente alle risultanze delle indagini espletate  
dalla G.d.F.; ebbene, le relative relazioni sono macroscopicamente errate e fondate  
su presupposti tecnici non corrispondenti al vero.

Prima di tutto, ci sia consentito censurare il comportamento degli Ufficiali  
investigatori, i quali hanno iniziato le indagini diversi mesi dopo il deposito  
dell'esposto (circa un anno); ciò ha consentito alla Biemme di sistemare alcune  
situazioni per essa "pericolose", come, ad esempio, il fatto della mancata

fatturazione della somma di lire 17.000.000, sanata successivamente con il ricorso alla procedura di "accertamento con adesione".

Oltre a ciò, c'è da rilevare che gli evidenti errori tecnici contenuti in tali atti induce a ritenere che essi siano stati redatti, per così dire, "sentendo una sola campana", cioè quella della Biemme; nessuno si è premurato di controllare, con un semplice calcolo matematico - che poi costituisce il fondamento della presente questione - se i dati riportati dalla Biemme a propria difesa - che poi sono gli stessi fatti propri dalla GdF - corrispondano al vero oppure no.

Le impressioni del deducente sono confortate dall'elenco dei documenti inseriti nel fascicolo del P.M.; mentre, infatti, si reperiscono varie memorie e note da parte dell'impresa, non vi è traccia di analoga attività richiesta al denunciante, il quale, addirittura, non è stato neppure sentito.

Eppure, sarebbe stato sufficiente acquisire agli atti copia del fascicolo concernente la causa civile in corso per rendersi conto delle falsità che la Biemme continua a sostenere, fidando nell'inadempienza dell'amministrazione comunale.

La parte deducente ha già ampiamente rilevato, nella causa civile, i macroscopici errori commessi nella gestione della pratica, sia da parte dell'impresa, sia da parte dell'amministrazione comunale, in danno del privato; si allega, per migliore comprensione del Giudice, copia integrale del fascicolo di parte depositato nel procedimento civile; si chiede che il GIP presti particolare attenzione alle memorie di parte depositate in data 16.1.1996, 3.5.1996 e 5.7.1996, alle quali ci riportiamo integralmente, con i documenti ivi menzionati.

\* \* \* \* \*

Si premette, in modo molto succinto, una breve ricostruzione dei fatti.

In data 25.10.1991, il Falzea stipulava con la Biemme un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un appartamento di prossima costruzione in edilizia agevolata convenzionata PEEP.

Il prezzo fu stabilito in lire 122.000.000.

Nel preliminare era stabilito che una parte di tale somma, di lire 55.000.000 (ora divenuti 60.000.000) poteva essere pagata tramite l'accollo di un mutuo agevolato, che l'impresa aveva già richiesto all'Istituto (il mutuo in questione era ad un interesse particolarmente vantaggioso, in quanto una parte degli oneri venivano posti a carico dello Stato); inoltre, veniva allegata una lettera con la quale l'impresa assicurava che il prezzo non avrebbe subito variazioni per successive migliorie e per successiva lievitazione dei costi di produzione.

Venivano pagate, all'atto del preliminare, le seguenti somme: L. 10.000.000 a titolo di caparra; L. 10.000.000 a titolo di impianto cantiere; L. 400.000 per IVA e L. 280.000 per spese di registrazione; tali somme, per complessive lire 20.680.000 venivano regolarmente fatturate.

Tuttavia, a latere degli accordi scritti, l'impresa pretendeva il pagamento della somma di lire 17.000.000, in contanti, all'epoca non fatturata.

il Falzea decideva di avvalersi della facoltà di usufruire del mutuo agevolato riservato per tale tipo di opere, per lire, come abbiamo detto, 55.000.000.

Accadeva, però, che nel contratto preliminare, a pag. 9, si prevedeva, nella sostanza, una forma di pagamento anticipato da parte dell'acquirente anche della somma che egli doveva avere quale mutuo; tale pagamento doveva avvenire in contanti oppure tramite una forma di "finanziamento speciale", da richiedersi alla Banca.

In forza di quanto sopra, il Falzea provvedeva a versare, fino al 23.3.1993, la complessiva somma di lire 126.370.000; di questa, lire 17.000.000, come detto,

non erano stati contabilizzati; lire 38.000.000 erano state versate in conto mutuo (credendo il Falzea che ricorrere al versamento in contanti fosse un atto dovuto, in quanto le anzidette anticipazioni spettassero all'impresa, e così preferendo, a questo punto, versare le somme anzichè ricorrere al "finanziamento speciale").

A quel punto, succedeva che il Falzea veniva a sapere che l'impresa, già dall'agosto 1992 e nel dicembre 1992, aveva usufruito di un primo consistente versamento del mutuo, di lire 720.000.000, contro le lire 780.000.000, erogate e quietanzate.

In sostanza, l'impresa, a quella data, aveva usufruito in modo illegittimo, di un doppio finanziamento, l'uno da parte dei privati - che avevano versato le anticipazioni in conto mutuo -; l'altro da parte della banca, che aveva versato la quasi totalità del finanziamento.

A quel punto, il Falzea, per esercitare i propri sacrosanti diritti e per vedersi restituire la somma indebitamente anticipata - sulla quale, si noti, non correvano interessi - chiedeva l'immediata restituzione dell'anticipo versato - lire 38.000.000 - e l'immediato frazionamento del mutuo con accollo allo stesso Falzea.

Oltre a ciò, i lavori non terminavano, come previsto nel preliminare, nel marzo 1993, ma slittavano al dicembre 1993 - data del certificato relativo di ultimazione lavori rilasciato dal Comune -; ciò per totale colpa dell'impresa, che non provvedeva a versare la quota distanza all'ENEL, non presentava le pratiche per l'accatastamento e, soprattutto, non provvedeva a richiedere il certificato di abitabilità (la relativa istanza è stata presentata solo il 22.7.1994) - certificato a tutt'oggi non ancora rilasciato -; si noti bene, gli immobili erano già pronti ben prima di tale data, tanto è vero che l'impresa aveva già chiesto il saldo del prezzo - mancava solo l'ultimo acconto di due milioni -; è evidente che l'impresa, ritardando la stipula del contratto definitivo, accampando inesistenti giustificazioni per tale

ritardo, rimandava anche l'obbligo di restituire agli acquirenti le somme che questi avevano già anticipato.

Era ovvio che l'impresa - che aveva già ricevuto tutti i soldi che poteva ricevere, sia dalla Banca che dai privati -, adesso che doveva provvedere ad adempiere alle proprie obbligazioni, cioè consegnare gli immobili e restituire i soldi anticipati indebitamente dai privati (lo ricordiamo, senza interessi), se la prendeva comoda e cercava di guadagnare più tempo possibile.

L'istante, pertanto, provvedeva prima a diffidare l'impresa, poi iniziava vertenza giudiziale ex art. 2932 e per ottenere la restituzione del prezzo anticipato che, si noti bene, a tutt'oggi non è ancora stato restituito.

Nel successivo giudizio civile, accadevano delle cose curiose.

Finalmente, l'impresa comunicava la propria disponibilità a stipulare il contratto di compravendita (siamo nel febbraio 1995, cioè due anni dopo il termine previsto nel preliminare per la consegna dell'alloggio); ma, quel che è ancora peggio, in sede di procedura per sequestro conservativo iniziata dall'attore (luglio 1995), presentava un conteggio del saldo ancora dovuto, a suo dire, dal Falzea di lire 165.141.426, di contro alle lire 122.000.000 stabilite nel preliminare.

L'attore rispondeva compiutamente a tale differenza richiesta con memoria del 16.1.1996, nella quale evidenziava che la sproporzione era dovuta ad errati calcoli della superficie addebitabile (QTE) - fatto sul quale torneremo in seguito -, nonché ad altre voci non dovute.

Sempre nel conteggio presentato dalla Biemme, emergeva che la somma di lire 17.000.000 (prima peraltro smentita dall'essere stata incassata, come si evince da quanto asserito dalla convenuta nella comparsa di costituzione e risposta del 22.7.1994, pag. 4 secondo cpv.) era da imputarsi quale "cauzione" e corrispondeva (guarda caso) ad un non meglio precisato "adeguamento del P.M.B. in

convenzione"; trattasi di voci sconosciute e non citate nel preliminare; sembra più credibile asserire che l'impresa, costretta a documentare l'avvenuta ricezione di lire 17.000.000 oltre il prezzo, tenti di far rientrare tale somma "dalla finestra", inventando voci di spesa chiaramente non dovute; anche su tale fatto, si è ampiamente dedotto nella citata memoria.

Oltre alla vertenza giudiziale, il Falzea interessava l'amministrazione comunale circa l'avvenuto rilascio della fideiussione bancaria prevista dall'art. 8 della Convenzione intervenuta fra l'amministrazione comunale e la ditta appaltante, a garanzia di tutte le somme di denaro pagate dai promissari acquirenti a titolo di caparra ed acconti vari e dell'effettuazione dei lavori.

La Biemme, invitata dal Comune - si noti, solo ora - a produrre copia della fideiussione, rispondeva che doveva essere il sottoscritto a richiederla e che, non avendola richiesta, era decaduto dalla relativa facoltà; non sfugge certamente che ciò significava che la fideiussione non era stata prestata.

Dispiace rilevare fin d'ora la trascuratezza e la superficialità degli Agenti GdF, i quali - senza notare che è un dato pacifico che la suddetta fideiussione non è stata prestata, discutendosi solo sul fatto che essa sia un'obbligo o meno di carattere pubblicitario a carico dell'impresa - abbiano allegramente confuso - forse sviati dall'errore di aver ascoltato solo la Biemme - la suddetta fideiussione a garanzia dell'adempimento dei lavori, per i quali veniva corrisposto all'impresa il prezzo pieno dell'appartamento compresa la quota di mutuo ed altri importi, con l'altra fideiussione, ben diversa, prestata al Comune a garanzia del pagamento rateale degli oneri di urbanizzazione, che è cosa ben diversa, di secondaria importanza rispetto a quanto richiesto.

Ma su ciò - e sull'imperdonabile superficialità dimostrata - torneremo in seguito.

Un'altra circostanza è degna di nota.

Nel progetto originario dell'impresa vi erano dei volumi tecnici (stenditoi e serbatoi idrici); tali volumi sono stati oggetto di calcolo per la determinazione degli oneri di concessione a carico dell'impresa, con la conseguenza che il Comune ha, nella sostanza, restituito la somma di lire 23.000.000 circa all'impresa, scomputando la relativa cubatura, pari a mc. 612,59.

Nella realtà, se si compie una semplice ispezione dei luoghi, si scopre che i volumi sono stati regolarmente venduti come proprietà esclusiva - non condominiale - con la percezione del relativo prezzo di acquisto che non era dovuto.

Non solo; anche se, per assurdo, si volessero considerare tali volumi non computabili, allora verrebbe a determinarsi un'illegittima richiesta del prezzo di acquisto, sia perchè il bene comprato sarebbe privo, come detto, di alcuni spazi condominiali che invece sono stati computati; sia perchè il P.M.B. (prezzo medio base) dovrebbe essere ricalcolato.

Altra notazione proprio sul P.M.B..

Esso, nel preliminare, veniva determinato in lire 1.057.490; tuttavia, successivamente, lo stesso prezzo - sembra in base ad un errore di sommatoria, addirittura emerso con rapporto informativa del 27.4.1994, cioè molto tempo dopo la stipula del preliminare - veniva aumentato a lire 1.067.490 (da notare che altra analoga convenzione, stipulata solo qualche giorno dopo, fra la ditta GO.SU. e l'amministrazione comunale riportava un PMB di lire 1.047.000).

Si rileva che tale nuovo PMB, peraltro, è comunque errato, in quanto non osservante le indicazioni previste nel BURT della Regione Toscana n. 64 del 22.11.1989, a pag. 13; ciò in quanto l'incidenza delle fondazioni nella quota non doveva superare il 14%, mentre, nel caso di specie, la stessa è stata calcolata nel 15.60%; da ciò consegue che lo stesso PMB doveva, in ogni caso, essere pari a lire 1.058.000 circa (al massimo, ma solo previa motivata giustificazione, che, nel caso

di specie, è inesistente; quindi, la percentuale applicata doveva essere solo del 4%, con conseguente ulteriore diminuzione del PMB).

Per migliore comprensione del Giudice - ed in ciò supplendo alle gravissime carenze indagative palesate dalla GdF - alleghiamo alla presente:

- 1) Atto di citazione;
- 2) ricorso per sequestro conservativo;
- 3) conteggio presentato dalla Biemme in sede di procedura di sequestro conservativo;
- 4) memoria d'udienza del 16.1.1996, dove sono analiticamente contestati alla Biemme gli errori di calcolo effettuati - a nostro giudizio dolosamente - nel citato conteggio;
- 5) memoria d'udienza del 3.5.1996, dove è riportata con chiarezza l'esatta procedura per il calcolo del Q.T.E. e sono evidenziati gli errori compiuti dalla Biemme, con l'avallo del Comune;
- 6) memoria d'udienza del 5.7.1996, dove sono elencati i documenti normativi sui quali si può fondare il calcolo del QTE;
- 7) Ricorso presentato dal Falzea al ministero dei LL.PP. ed alla Regione Toscana in data 24.8.1996, nel quale sono riassunti e riportati tutti i calcoli ed i dati tecnici e dove sono evidenziati gli errori compiuti dalla Biemme e dall'amministrazione.
- 8) copia del fascicolo di parte allegato alla causa pendente avanti al Tribunale di Grosseto, G.I. dr. Carlo Deodato;
- 9) copia della corrispondenza intercorsa anche con gli organi amministrativi, (dal 9-A al 9-H)

Questa documentazione integrativa poteva essere a disposizione della GdF, solo che la medesima fosse stata richiesta; non riusciamo ancora a capire il motivo per il quale il denunciante non è stato ancora sentito, per meglio illustrare le proprie ragioni.

\* \* \* \* \*

Alcune considerazioni circa i profili di rilevanza penale che si possono desumere dai fatti sopra esposti.

In primo luogo, va rilevata la sproporzionata differenza di prezzo imposta all'acquirente per la stipula dell'atto definitivo di compravendita rispetto a quanto stabilito nel preliminare.

Trattandosi di prezzi imposti per legge (edilizia convenzionata), non si capisce il motivo di tale differenza.

Oltre a questa assurda sproporzione di prezzo, vi sono altre questioni complementari, quali il mancato rilascio della fideiussione prevista dall'art. 8 della convenzione sottoscritta fra il costruttore ed il Comune; la questione della somma di lire 17.000.000, che all'inizio doveva essere una somma da versarsi "in nero" all'azienda (oltre il prezzo di vendita di cui al preliminare), e che poi è misteriosamente diventata una "cauzione" - termine mai utilizzato nei contratti di compravendita immobiliare, giustificata con una ricevuta falsa e che non ha alcuna caratteristica degna di tale attributo -; nonché la mancata spiegazione circa la somma di lire 5.490.000 versata per "migliorie" e mai fatturata; da ultimo, ci sembra opportuno segnalare la questione dei "volumi tecnici", che dovevano essere condominiali e che, invece, sono stati venduti come proprietà esclusiva.

In realtà, la strategia mirata dell'impresa - aiutata da grossolane inadempienze dell'amministrazione comunale, alle quali la stessa sta cercando in tutti i modi di porre rimedio - è piuttosto evidente.

L'impresa ha ricevuto una duplicazione dello stesso finanziamento, da una parte con la somma di lire 780.000.000 percepita dalla banca; dall'altra, con la somma anticipata dai privati in conto mutuo.

Lo scopo attuale è quello di restituire la minor somma possibile - meglio se niente - agli acquirenti che avevano versato delle anticipazioni in conto mutuo e che dovevano vedersi restituire dette anticipazioni una volta che il mutuo fosse stato versato all'impresa; il disegno, fondato sulla buona fede degli acquirenti e sulla loro volontà di avere una casa, stava per riuscire, ma il sig. Falzea, grazie alla sua preparazione tecnica (è diplomato geometra) ed alla sua esperienza di situazioni simili (è impiegato presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto) è riuscito a capire il meccanismo e sta prodigandosi affinché la situazione sia chiarita, a beneficio della giustizia.

A conforto di quanto sopra, prendiamo ad esempio la situazione del sig. Falzea.

Egli, stando al preliminare, avrebbe dovuto pagare, a saldo, la somma di 7.815.820 - somma già offerta banco iudicis e rifiutata dall'impresa -.

Stando ai conteggi dell'impresa - ma allora che è stato firmato a fare il preliminare - egli dovrebbe pagare ancora circa 45.000.000; se egli intendesse, invece, anziché pagare il residuo, accollarsi il mutuo, allora non dovrebbe più ricevere in restituzione la somma di lire 55.000.000 (38.000.000 anticipati e 17.000.000 di "cauzione"), ma solo quella di lire 15.738.574.

Tale situazione non può essere tollerata.

\* \* \* \* \*

Iniziamo con il dato squisitamente tecnico.

Il contratto preliminare di compravendita evidenzia come il prezzo di acquisto fosse stato stabilito in lire 122.000.000.

Il prezzo non nasceva così per caso, trattandosi, come detto, di prezzo imposto.

Esso era pari alla superficie che risultava dal Q.T.E. (quadro Tecnico Economico) che l'impresa aveva dichiarato all'amministrazione - che l'aveva approvato - per ottenere il finanziamento.

Il Q.T.E. è calcolato sulla base della legislazione nazionale e regionale e non può essere "inventato" dai privati.

Esso è pari alla seguente formula:  $QTE = Su$  (Superficie utile) + 60%  $Snr$  (superficie non residenziale, come terrazzi ed altro); da rilevare che la  $Snr$  non deve mai superare il <sup>40%</sup>45% della  $Su$ .

Ebbene, applicando correttamente questo conto, al Falzea dovevano essere addebitati non oltre mq. 109.35 (mq. <sup>105,44</sup>77.60 e mq. <sup>46,41</sup>31.75); mentre l'impresa, per giustificare la lievitazione dei costi, pretende di addebitare mq. <sup>29,33</sup>130.19.

Come mai, si domanderà il Giudice, questa differenza ?

E' molto semplice: come emerge dal "conteggio" depositato dalla Biemme in corso di causa - la stessa si è ben guardata dal depositarlo prima -, non acquisito dalla GdF e che oggi si pone all'attenzione del Giudice (v. doc. n. 3) l'impresa compie volutamente diversi errori.

In primo luogo, inserisce fra la Superficie non Residenziale l'area destinata a "spazio di manovra", oltre ai "parcheggi" - superfici entrambe non coperte - (mq. 15.09); che è di proprietà del Comune e non potrebbe essere venduta; esse, pertanto, non possono certamente essere addebitate al Falzea.

In secondo luogo, vengono addebitati ben quattro mq. circa di terrazzi, che sono in realtà di mq. 14.40, anziché mq. 18.27.

In terzo luogo, vengono addebitati 12 mq. circa di "soffitte" (i famosi "volumi tecnici"), che sono state vendute in proprietà esclusiva a coloro che hanno acquistato l'appartamento posto al secondo piano.

In quarto luogo, la Biemme "si dimentica" di ridurre la Superficie non Residenziale fino al <sup>40%</sup>45% di quella Utile; la ditta applica il 60% semplicemente sull'intera  $Snr$  - peraltro errata, come già detto - e ciò provoca un'altra notevole differenza dei calcoli.

Non si vede come si possa smentire la matematica.

Eppure, l'amministrazione comunale, colta sul fatto, con una lettera anch'essa depositata in corso di causa - forse per spiegare sue colpevoli inadempienze nella gestione della pratica - ha introdotto una differenziazione curiosa e che non trova fondamento in alcuna norma (lett. del 10.10.1995).

Secondo la stessa amministrazione, vi sono "due" QTE: uno per richiedere il finanziamento (che deve essere vistato dalla Regione); uno per vendere l'alloggio.

Ebbene, nel caso di specie - dice il Comune -, il Falzea ha ragione nel ritenere quanto sopra esposto; ma ciò vale solo ai fini del finanziamento; in quanto, quando si tratta di comprare la casa, allora il calcolo deve essere diverso.

Sinceramente, non riusciamo a capire dove tale singolare "differenziazione" trovi fondamento normativo.

Mentre, invece, la difesa che l'amministrazione comunale sta attuando nei confronti della Biemme lascia alquanto perplessi.

Crediamo che sia impossibile smentire la matematica.

Eppure, la G.d.F., dimostrando un superficiale approccio alla questione, dimostra di "fidarsi" incondizionatamente della certificazione rilasciata dal Comune, non ponendosi assolutamente alcun dubbio sul fatto che tale certificazione sia frutto di - lo speriamo - un errore; si doveva, a giudizio dello scrivente, nominare un tecnico che effettuasse, con migliore cognizione di causa, i necessari rilievi, al fine di verificare la rispondenza di quanto asserito all'effettiva realtà dei luoghi; ma tale iniziativa è colpevolmente sfuggita agli agenti.

Le argomentazioni sopra esposte trovano sviluppo nella memoria d'udienza del giorno 3.5.1996 (v. doc. 5), alla quale integralmente ci riportiamo; nonchè nella documentazione prodotta nel verbale d'udienza del 5.7.1996 (v. doc. 6), con la

legislazione Regionale ivi ricordata; e, da ultimo, ancora sviluppata nel ricorso presentato al Min. LL. PP. del 24.8.1996, ancora prodotto in allegato al n. 7.

Ci sembra che, dall'analisi dei fatti sopra esposti, si possano ravvisare gli estremi dei reati di cui all'art. 640 bis c.p., a carico dell'impresa; e, quantomeno, di altre forme penalmente rilevanti a carico dei funzionari della P.A.

Infatti, a parte il fatto che l'amministrazione ha il dovere di esercitare un controllo doveroso negli atti nei quali essa funge da parte contrattuale; a parte il fatto che un suo intervento è stato sollecitato con svariate istanze (v. documentazione prodotta), finora rimaste senza esito; esiste a carico dell'amministrazione la norma di cui all'art. 4 lett. e della L. 5.8.1978, n. 457, che pone precisi obblighi di vigilanza in tema di gestione finanziaria delle cooperative ed imprese edilizie fruente di contributi pubblici.

Per quanto riguarda il supplemento d'indagini in questa sede invocato, diretto a sopperire le notevoli lacune palesate dagli Agenti della GdF, si chiede, con semplicità assoluta, che il P.M. espleti perizia tecnica volta a determinare la superficie effettiva dell'alloggio del Falzea, sia quella Utile, che quella non Residenziale; e che effettuati i corretti calcoli in relazione alla superficie che deve essere calcolata - e venduta - ai fini dell'edilizia convenzionata oggetto della presente vertenza.

\* \* \* \* \*

Altro fattore rilevante ai fini penali e superficialmente trascurato dalla G.d.F. è la questione della somma di lire 17.000.000, versata in sede di preliminare (l'impresa, all'epoca, non rilasciò alcuna ricevuta) e poi oggetto di una ricevuta "postuma", depositata e mai rilasciata prima dall'impresa stessa, solo dopo che il sig. Falzea ebbe a denunciare questo fatto durante il processo.

In realtà, da una parte, non fu convenuta fra le parti alcuna forma di "cauzione" - e di ciò non vi è alcuna traccia nel preliminare -; dall'altra, non si vede per quale motivo vi doveva essere una "cauzione" al momento della stipula del contratto preliminare, avendo tra l'altro pagato la caparra.

Trattasi, con tutta evidenza, di una somma che l'impresa intendeva introitare "in nero", oltre il normale prezzo di acquisto; e che si è trovata a dover riconoscere all'acquirente dopo la denuncia dallo stesso fattane in corso di causa.

Il fatto integra, a giudizio dello scrivente, gli estremi della truffa aggravata ex art. 640 bis c.p., nell'ipotesi tentata; infatti, tale somma doveva andare ad "integrare" il prezzo imposto dalla legge nella presente compravendita, soggetta alla normativa PEEP; tale tentativo, non riuscito, era diretto quindi ad eludere la ferrea normativa che regola sia le modalità di vendita degli alloggi ed i connessi benefici previsti per l'impresa ai fini dell'erogazione dei finanziamenti agevolati, per i quali è previsto l'accollo di una parte degli oneri a carico dello Stato.

Anche su tale punto, le indagini della GdF sono francamente superficiali.

Si chiede che, se del caso, venga disposta perizia contabile.

\* \* \* \* \*

Durante lo svolgimento della causa civile, in sede di udienza per la concessione di sequestro conservativo, la controparte finalmente ebbe a produrre un conteggio della somma a suo dire ancora dovuta per la stipula del contratto definitivo.

Tale conteggio - che riveste importanza fondamentale e che non risulta in alcun modo ancora portato all'attenzione del P.M., ciò a conferma della superficialità con la quale sono state condotte le indagini - oltre ad evidenziare gli errori commessi dalla controparte stessa nel calcolo del QTE, sopra sottolineati, contiene tutta una serie di richieste del tutto ingiustificate e fuori da ogni logica.

Esse sono state contestate per intero nella memoria del 16.1.1996 (doc. 4), alla quale interamente ci riportiamo.

In particolare, si contesta - come già riferito sopra - l'entità della superficie addebitata.

Si contesta, inoltre, la debenza dell'aggiornamento del prezzo; esso, secondo l'art. 10 della convenzione fra il Comune di Grosseto e la ditta, non era dovuto per le somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini della convenzione stessa.

Si contesta, inoltre, la debenza di ogni altra somma aggiuntiva; il prezzo era stabilito a corpo e non a misura ed ogni altra variazione è da ritenersi illegittima.

Si contesta, da ultimo, la debenza dei pagamenti I.S.I. ed I.C.I., che spettano, come acclarato dalla giurisprudenza tributaria (comm. trib. I° grado Genova, n. 357 del 12.6.1995), al proprietario, mentre il Falzea non è ancora tale.

Si contesta, inoltre, la debenza degli interessi sulle somme non dovute, illegittimamente calcolati dall'impresa nel citato conteggio.

Queste ed altre contestazioni sono già state ribadite all'impresa con la citata memoria del 16.1.1996 (v. doc. 4).

Da un punto di vista della rilevanza penale di tali atteggiamenti, preme sottolineare come la ditta abbia subordinato illegittimamente la stipula del contratto all'accettazione di tale conteggio; e come essa abbia minacciato, con il proprio comportamento, di non stipulare il contratto di compravendita, se prima non fosse stato accettato il prezzo.

Tale pressione, oltre ad integrare nuovamente l'ipotesi di elusione alla normativa PEEP, in riferimento all'ipotesi di cui all'art. 640 bis c.p., potrebbe rivestire rilevanza penale in merito ad ipotesi ben più gravi di delitti nei confronti della libertà morale (artt. 610 e 612 c.p) e del patrimonio (art. 629 c.p.).

\* \* \* \* \*

Veniamo alla questione della fideiussione, dove più grave si manifesta l'inadempienza del Comune e la trascuratezza indagativa dimostrata dalla GdF.

L'art. 8 della Convenzione fra la ditta ed il Comune imponeva che la ditta stessa, qualora stipulasse preliminare di compravendita, rilasciasse apposita fideiussione bancaria per garantire il versamento di acconti e/o caparre, copia della fideiussione doveva essere inviata al Comune, che ne doveva valutare la congruità e la rispondenza alla convenzione.

Addirittura, il versamento di acconti o caparre doveva essere subordinato all'approvazione delle citate fideiussioni da parte dell'amministrazione comunale.

Ebbene, per dato pacifico ammesso da tutte le parti (Comune, impresa e privato), non esiste traccia di questa fideiussione.

Gli unici che non se ne sono accorti sono quelli della GdF, che hanno scambiato - sicuramente travisati dal fatto che hanno ascoltato solamente la Biemme - la presente fideiussione con quella, diversa e molto meno consistente, prevista dall'art. 3 della Convenzione, per il pagamento rateale degli oneri di urbanizzazione; per poi accusare curiosamente lo stesso Falzea di non essersi accorto di tale differenza (v. Relaz. GdF del 24.4.1996, pag. 7 in fondo).

Tale superficialità, vista l'importanza dell'argomento e la gravità dell'inadempimento, che coinvolge anche i funzionari dell'amministrazione comunale, non può essere tollerata.

Considerato come dato pacifico che la fideiussione in oggetto non è stata stipulata e che, quindi, contrariamente a quanto stabilito nell'art. 8, sono stati versati copiosi acconti senza che il Comune, come previsto, esercitasse il controllo di congruità su tale garanzia (che neppure esisteva), l'impresa cerca di sorvolare tranquillamente tale suo preciso obbligo sostenendo che era il Falzea che, se voleva, doveva

richiedere la fideiussione (e pagarsela); non avendola egli richiesta, allora è da considerarsi decaduto dalla relativa facoltà.

La gravità di tale giustificazione postuma non abbisogna di alcun commento.

Emerge dalla Convenzione - il cui schema non è stato inventato dalla Biemme, ma è comune a tutta l'Edilizia PEEP - che la fideiussione assolve al preciso compito di garantire i cittadini compratori - beneficiari, per particolari situazioni soggettive, di notevoli agevolazioni pagate dallo Stato - circa l'adempimento dell'impresa ai propri obblighi.

Essa, pertanto, adempie ad una funzione pubblicistica ed essenziale all'interno della stessa convenzione.

E' così vera questa affermazione che essa doveva essere rilasciata obbligatoriamente prima della stipula dei preliminari; e che il mancato rilascio poteva condurre alla risoluzione della Convenzione stessa, ex art. 12 della Convenzione stessa.

Ancora una volta, si rende necessario sottolineare le gravissime inadempienze palesate dall'amministrazione comunale, che ha "sorvolato" sul mancato rilascio di tale fideiussione ed, adesso, sta cercando, con motivazioni del tutto erronee ed infondate, di sminuire tale propria chiara ed incontestabile inadempienza.

Anche tale profilo di questa complessa vicenda assume rilevanza penale, a giudizio dello scrivente, sia in merito al reato di truffa ex art. 640 bis c.p., sia in merito al comportamento omissivo e trascurato dei funzionari della P.A. nella vicenda.

Nessun commento, poi, sul fatto che, secondo la Biemme, la fideiussione doveva essere richiesta e, soprattutto, pagata dai privati.

Tali argomentazioni si trovano ancora evidenziate nel ricorso al Min. LL. PP. del 24.8.1996 (v. doc. 7).

\* \* \* \* \*

Esistono, poi, tutta una serie di altre inadempienze, che succintamente si elencano (per la relativa, approfondita trattazione si rimanda agli scritti allegati alla presente istanza).

1) Gli immobili ancora difettano del requisito dell'abitabilità, richiesta dall'impresa solo nel luglio 1994.

2) Vi è stato un ritardo dell'impresa nella consegna degli appartamenti di oltre due anni (dal marzo 1993 alla fine dell'anno 1995).

3) Il "trattamento" riservato al Falzea non trova riscontro rispetto agli altri acquirenti, che hanno pagato gli appartamenti in modo assai minore; si chiede a tale proposito che il P.M. acquisisca copia degli "estratti-conto" anche degli altri acquirenti; un semplice confronto evidenzierà, senza ombra di dubbio, la volontà dell'azienda di "colpire" il Falzea, solo perchè questi ha cercato la chiarezza nei comportamenti.

4) Il fatto che, siccome gli spazi destinati a stenditoi condominiali, sono invece stati venduti come proprietà esclusiva, si è verificata un'ingiusta diminuzione del valore di acquisto del sig. Falzea; tale considerazione è aggravata dal fatto che, secondo l'amministrazione comunale, spetterebbe solo all'impresa determinare la suddivisione dei locali o in parti esclusive, o in parti condominiali.

5) La mancata contabilizzazione della somma di lire 5.490.000, versata dal Falzea con assegno, poi stranamente "riscosso" dalla signora Galati Silvia di Follonica.

La medesima, sentita dalla GdF, riferisce di non ricordare chi gli aveva dato l'assegno e di non conoscere il sig. Falzea Bruno.

E' singolare che la signora Galati prenda un assegno di oltre 5.000.000 da una persona sconosciuta (cioè il titolare del conto, sig. Falzea Bruno); e che, inoltre, provveda addirittura a consegnare il resto allo sconosciuto - particolare che, però, non ha dimenticato -.

La cosa grave è che la GdF, che dovrebbe mostrare ben altra attitudine alle indagini, ha preso per buona una simile versione.

\* \* \* \* \*

Due parole questa volta a difesa del Falzea, considerato il fugace accenno che la GdF compie in relazione al fatto che il Falzea stesso ha preso possesso dell'alloggio già da qualche tempo.

La circostanza è vera ed incontestata.

Si segnala, però, che il Falzea, come gli altri acquirenti, non si è impossessato delle chiavi all'insaputa dell'impresa, ma le ha ricevute in consegna dalla stessa impresa in data 22.11.1993, ma ha potuto abitare l'alloggio dal 3.7.1994, in condizioni peraltro disagiate, precarie e saltuarie, soprattutto a causa della mancata restituzione delle somme (lire 55.000.000) a lui dovute dalla Biemme.

La GdF, se invece di fermarsi, come oro colato, alle deduzioni della Biemme, avesse compiuto maggiori indagini, anche solo sentendo gli altri acquirenti, avrebbe scoperto che gli alloggi sono stati consegnati a tutti da molto tempo; e che, anzi, il Falzea ha dovuto combattere, come al solito, più degli altri per avere il possesso dell'appartamento.

Tale circostanza, più volte documentata, ci sembra comunque irrilevante ai fini del presente esposto.

\* \* \* \* \*

Quanto premesso, l'esponente

**si oppone**

alla richiesta di archiviazione di cui in epigrafe e chiede che, res melius perpensa, il P.M. svolga ulteriori indagini e formuli il rinvio a giudizio dei responsabili.

Chiede, in particolare, che vengano svolte le ulteriori indagini:

1) convocazione dell'opponente per essere sentito con il suo difensore;

2) nomina di perizia tecnico-contabile, diretta ad accertare le suddette inadempienze in merito ai reali mq. dell'appartamento del Falzea, in merito all'esattezza del calcolo del QTE e del PMB, nonché in merito all'esattezza del conteggio delle somme ancora dovute presentato dalla Biemme (doc. 3); e, da ultimo, in relazione agli abusi edilizi in merito specificatamente agli spazi di manovra ed alle soffitte.

Si riserva di produrre ulteriore documentazione.

Grosseto, **31 OTT. 1996**



PROCURA DELLA REPUBBLICA  
GROSSETO

DEPOSITATO IN SEGRETERIA, OGGI 31.10.96  
DA Sp. Falzea Brun  
IDENTIFICATO CON noto



IL FUNZIONARIO  
IL COLLABORATORE  
DI CANCELLERIA  
- Rosa Rosalia -