



**TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE STRALCIO**

**G. O. A. Dott. Gualtiero Gualtieri**

Il sottoscritto avv. Andrea De Cesaris, difensore di Falzea Bruno nella Controversia promossa contro la Biemme Costruzioni con numero di ruolo 1448/94,

**premesse**

- che durante l'udienza del 09/04/01 la S.V.I. ordinava al Comune di Grosseto di fornire attestazione riguardante la Superficie Complessiva e/o Convenzionale, il Prezzo Unitario di Cessione, il Prezzo Medio Base, il Prezzo Complessivo di tutti e sedici gli alloggi che costituiscono il fabbricato di via Mozart, nn. civici 17 e 23, ivi compreso quello dell'attore Falzea Bruno;
- che la stessa ordinanza, veniva notificata al Comune di Grosseto in data 14/05/01 a cura di parte attrice;
- che il sottoscritto presentava al Comune di Grosseto lettera in data 23/05/01 (allegato n° 1), per semplificare, chiarire ed indirizzare lo stesso Ente verso il rilascio delle attestazioni richieste dalla S.V.I. nel modo più celere, corretto e completo possibile;
- che il Comune di Grosseto in riscontro alla suddetta ordinanza, depositava in data 05/09/01 presso la Cancelleria del Tribunale di Grosseto l'attestazione richiesta;
- che il sottoscritto in data 17/09/01 inviava al Comune di Grosseto raccomandata a. r. (allegato n° 2) con la quale si contestava, tra l'altro, che: <<L'attestazione in questione, oltre ad essere incongrua ed inesatta.... è incompleta e non risponde esattamente a quanto richiesto dal Giudice dr. Gualtieri nel verbale d'udienza del giorno 09/04/01>>; infine invitava l'Amministrazione Comunale ad intervenire per rettificare l'attestazione nei termini entro la successiva udienza della causa, fissata per il giorno 15/10/01;
- che il giorno 15/10/01 fissato per l'anzidetta udienza, l'avv. Angela Casini depositava raccomandata a. r. inviata al Comune di Grosseto in data 10/10/01 per lamentare (a questo punto non solo il Falzea, anche se per motivi diametralmente opposti) la rettifica del prezzo unitario di cessione applicabile che, in ordine alla certificazione depositata dallo stesso Ente in data 05/09/01, a Suo parere non teneva conto dell'aggiornamento disposto dalla Legge (n.d.r. quale Legge?) e richiamato dall'art. 9 della Convenzione;
- che durante la stessa udienza del 15/10/01, la S.V.I. emetteva nuova ordinanza con la quale chiedeva al Comune di Grosseto di integrare il deposito dell'attestazione richiesta con ordinanza in data 09/04/01, fornendo la Superficie Complessiva e/o Convenzionale, il Prezzo Unitario di Cessione, il Prezzo Medio Base di ognuno dei sedici alloggi, per ogni singola unità immobiliare, che compongono il fabbricato di via Mozart nn. civici 17 e 23 ed avvertiva l'Amministrazione che non sarebbero stati tollerati ulteriori ritardi e omissioni che avrebbero potuto interessare, in tal caso, il Giudice Penale;
- che il Comune di Grosseto con lettera dell'11/10/01, recapitata in data 15/10/01 (allegato n° 3), informava il sottoscritto, di aver trasmesso al Giudice della causa, il Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.), contenente lo specchio "consistenze e costi per la determinazione del mutuo agevolato", a corredo dell'attestazione comunale 03/09/01 già trasmessa in precedenza;
- che il giorno 03/11/01 il deducente ritirava copia del predetto Q.T.E. depositato dal Comune di Grosseto il 17/10/01 presso la Cancelleria del Tribunale (due giorni dopo l'ultima udienza);
- che l'ordinanza emessa dal G.O.A. in data 15/10/01, a cura di parte attrice, veniva notificata al Comune di Grosseto in data 24/10/01;
- che onde evitare richieste alla S.V.I. di provvedimenti da intraprendere nei confronti del Comune di Grosseto – e stante il fatto che il motivo dominante che ha indotto e costretto il Falzea a promuovere questa causa e resistere in questa odissea, è quello di poter vedersi riconosciuta la

proprietà dell'alloggio a lui promesso in vendita (che con enormi sacrifici ha già interamente e profumatamente pagato secondo quanto pattuito con atto preliminare di compravendita stipulato in data 25/10/91), – il sottoscritto si è attivato ancora una volta ad inviare al Comune di Grosseto, raccomandata a r. in data 31/10/01 (allegato n° 4) per indurre i Funzionari responsabili dello stesso Ente ed in particolare l'avv. Umberto Gulina, nominato dal Comune di Grosseto quale difensore, al senso di correttezza al fine di rilasciare alla S.V.I. attestazioni veritiere;

- che in data 17/12/01 il sottoscritto riceveva una lettera dell'avv. Umberto Gulina (allegato n° 5), il quale mentre **evidenziava il dato tassativo del corrispettivo a mq. di £. 1.067.490, come pure dichiarato nell'attestazione del 03/09/01**, escludeva nel Suo ruolo la competenza di fissare un incontro tra i rappresentanti del Comune e il Falzea con i suoi Consulenti;

- che lo stesso giorno 17/12/01, il sottoscritto inviava tramite fax risposta all'avv. Umberto Gulina (allegato n° 6) con la quale rappresentava la disponibilità dei Funzionari del Comune per un incontro congiunto e rinnovava questa nostra volontà offrendo la disponibilità per organizzarlo;

- che tale richiesta non ha avuto alcun riscontro;

- che il sig. Falzea Bruno il giorno 12/01/02 si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Grosseto per consultare il fascicolo della causa nel quale, in riscontro al verbale dell'udienza del 15/10/01, il Comune di Grosseto aveva depositato in data 21/12/01, presso la Cancelleria del Tribunale di Grosseto, le nuove attestazioni richieste dalla S.V.I. comprendenti **fotocopia del Q.T.E. (finale) nel quale per la prima volta venivano inseriti (scritti in rosso) i prezzi dei singoli alloggi.**

#### Considerato

- che grazie alle due ordinanze formulate dalla S.V.I., il Comune di Grosseto con l'ultima attestazione **ha finalmente ammesso** che la Superficie Complessiva (Sc) di 116,81 mq. riportata nel Q.T.E., è quella che va moltiplicata per il prezzo unitario di cessione, o prezzo medio base, o prezzo medio di prima cessione di £. 1.067.490 al fine di determinare il prezzo dell'alloggio del sig. Falzea Bruno (e quindi, con lo stesso criterio, di tutti gli altri singoli alloggi), inserito per la prima volta nel Q.T.E. alla colonna 15, rigo 14 e pari a £. 124.693.510;

- che sin dal 10/10/95 il Comune di Grosseto, per soddisfare ogni richiesta della Biemme Costruzioni, aveva rilasciato certificato (allegato n° 7) nel quale veniva riportata la formula corretta della Superficie Complessiva (allora però definita Superficie Convenzionale)  $Sc = Su + 60\% Snr$ , conforme sia al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n° 64 del 22/11/89 e sia alla Convenzione del 06/09/91, nonché riportata dallo stesso avv. U. Gulina nella memoria di costituzione depositata al T.A.R. per la Toscana in data 13/09/99 (allegato n° 8 - vedi pagg. 8 e 9), ed il cui sviluppo è:  $Sc = 76,41 + 60\% (18,27 + 38,42 + 17,85)$  e non come riportato sul predetto certificato:  $Sc = 76,41 + 60\% (18,27 + 38,42 + 32,94)$ , che corrisponde alla seguente formula:  $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$ , la quale è stata introdotta con le norme tecniche per la realizzazione degli interventi di Edilizia Agevolata Convenzionale di cui alla L.R. n° 28/1991 e riportata nel B.U.R.T. n° 7 del 29/01/1992, con D.C.R.T. n. 387 del 27/12/91. Questa formula quindi non può essere applicata, ma è stata erroneamente acquisita dal Q.T.E., sviluppato su un modello predisposto per interventi edilizi previsti dalla L.R. 28/91, e pure erroneamente riportata nell'attestazione depositata in Cancelleria il 21/12/2001. I 17,85 mq. corrispondono alla effettiva superficie dell'autorimessa che il Falzea ha in proprietà e vanno considerati nel computo della Superficie non Residenziale (Snr); invece i 32,94 mq. comprendono oltre alla superficie dell'autorimessa, la superficie relativa a spazi di manovra e superficie parcheggi di complessivi 15,09 mq. ( $17,85 + 15,09 = 32,94$ ) e andrebbero considerati nel computo della Superficie parcheggi (Sp), che si vorrebbe addebitare al Falzea, quando la stessa di fatto non esiste; la Convenzione a riguardo di questo aspetto è abbastanza chiara nel recitare: <<Per superfici non residenziali si intendono quelle relative ad androni di ingresso o porticati liberi, logge o balconi, cantine, soffitte, volumi tecnici, vani ascensore, centrali termiche, autorimesse e posti macchina coperti e altri locali a stretto servizio della residenza>>, e non considera nessuna Superficie parcheggi (Sp); che l'unico B.U.R.T. da prendere in considerazione ai fini dell'intervento edilizio realizzato dalla Biemme, sia il n° 64 del 22/11/89 di cui alla L.R. 48/88, con D.C.R.T.

n. 356 del 26/07/89, non vi è alcun dubbio, infatti la conferma si trova agli artt. 2 e 3 della Convenzione, nell'allegato "A" all'atto preliminare di compravendita dove addirittura si fa riferimento alla Deliberazione Regionale 22/07/86 pubblicata sul B.U.R.T. n° 4 dell'01/10/86, nella Relazione Tecnica del 22/07/97 redatta dall'arch. Giancarlo Tesei per conto della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto che alla pag. 10 riporta: <<La realizzazione dell'intervento è regolata dalle norme contenute nell'allegato D al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 64 del 22/11/89>>, e perfino precisato dal dott. Paolo Agostini (C.T.P. della Biemme) nel verbale delle operazioni peritali del 16/04/99, alla lettera c) (allegato n° 9);

- che l'attestazione del 03/09/01 considera al punto 3): <<**Il prezzo unitario di cessione che corrisponde al P.M.B. (Prezzo Medio Base) della Convenzione 06/09/91 art. 9, come successivamente modificata giusta deliberazione G.C. n° 2000 del 10/11/95 è pari a £. 1.067.490 al mq. di superficie complessiva**>>; che, come già accennato in precedenza, l'avv. Umberto Gulina nella Sua lettera del 14/12/01, ricevuta dal sottoscritto il 17/12/01, affermava (vedi allegato n° 5): <<...**il Comune si è correttamente limitato ad attestare quanto risultante dagli atti in suo possesso, tenendo sempre ad evidenziare il dato tassativo del corrispettivo al mq. determinato nella convenzione del 06/09/91 in £. 1.067.490 (così aumentato in correzione successiva)**>>; che nell'attestazione del 20/12/01, si tende di nuovo ad equivocare sul corrispettivo a mq. di £. 1.067.490 menzionando due tipi di aggiornamento; l'art. 10 della Convenzione non può e non deve essere interpretato male perché in merito il B.U.R.T. n° 64 del 22/11/89 è ancora più chiaro nel recitare alla pag. 14: <<**I prezzi di cessione degli alloggi determinati nelle convenzioni per la parte relativa al costo di costruzione sono revisionati per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipula della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando ....**>>, ed inoltre: <<La revisione non si applica alle somme eventualmente già anticipate dagli acquirenti>>. Il Falzea ha pagato alla Biemme il prezzo convenuto con atto preliminare di £. 122.000.000 oltre I.V.A. (comprensivo della quota di mutuo che ha dovuto pagare in anticipo), versando anticipatamente ed a stati di avanzamento dei lavori tutta la somma;

- che nella raccomandata a.r. del 09/10/95 (allegato n° 10) inviata dal Comune di Grosseto all'avv. Andrea De Cesaris si stabiliva: <<**Il prezzo reale di £. 1.067.490, corretto con rapporto dell'Ufficio del 27/04/95, dovrà essere formalizzato con la modifica della Convenzione....**>>; che in seguito ai due errori considerati nel Rapporto/Informativa del 27/04/95 (allegato n° 11), causati per l'errato calcolo degli oneri e per il riscontrato errore nel prezzo di cessione degli alloggi, di fatto è stato corretto solo quello che rideterminava il prezzo di £. 1.067.490 a vantaggio della Biemme, mentre non veniva rideterminato il prezzo corretto nei confronti dei proprietari degli alloggi, che si sarebbe dovuto ridurre a £. 1.055.357. Tale riduzione era stata perfino ammessa sia dall'arch. Antonio Camarri (C.T.P. della Biemme), nelle Sue osservazioni tecniche inviate al primo C.T.U. Claudio Camilloni in data 24/09/98 (allegato n° 12) e sia dall'avv. Serano Guidoni (legale della Biemme), nelle Sue osservazioni alla relazione del C.T.U. depositate in Procura in data 08/09/97 (allegato n° 13);

- che in data 21/01/00 il Comune di Grosseto rilasciava alla Biemme Costruzioni nuova attestazione (allegato n° 14) con la quale dichiarava il prezzo di prima cessione congruo in £. 1.135.540 basandosi sulla perizia giurata in data 10/11/97 dell'arch. A. Camarri, trascurando completamente tutte le perizie giurate e non e le osservazioni dei consulenti di parte del Falzea e, come se ciò non bastasse, in data 08/02/00 lo stesso Comune rilasciava alla Biemme nuova attestazione (allegato n° 15) con la quale dichiarava il prezzo massimo di cessione dell'alloggio del Falzea congruo in £. 154.169.566 (oltre I.V.A.), ciò significava che il prezzo di prima cessione precedentemente dichiarato congruo in £. 1.135.540 aumentava fino a £. 1.184.189 (£. 154.169.566 : 130,19 mq.); a questo importo la Biemme pretenderebbe inoltre sommare dei costi aggiuntivi tutti fittizi di complessive £. 9.801.200 (oltre I.V.A.); perciò il terzo conteggio presentatoci, del 22/10/96 (allegato n° 16), che riportava un totale di £. 170.179.003 (I.V.A. compresa), aggiornato sulla base dei 154.169.566, aumenterebbe addirittura a £. 176.762.964 (I.V.A. compresa). Per tutte le

attestazioni rilasciate dal Comune senza alcun indugio ad ogni richiesta della Biemme, il Falzea ha presentato due ricorsi al T.A.R. per la Toscana;

- che, secondo quanto determinato dai Consulenti Tecnici del Falzea, la **Superficie Complessiva dell'alloggio è di 99,43 mq.** ed il **Prezzo di prima cessione - Prezzo Medio Base (P.M.B.) è di £./mq. 968.910;** di conseguenza il **prezzo dell'alloggio del Falzea è di £. 96.338.721 (oltre I.V.A.).** A sostegno di quanto scrupolosamente determinato dai Consulenti del Falzea, risulta depositata agli atti di causa la Relazione Tecnica dell'arch. Giancarlo Tesei, redatta per conto della Procura della Repubblica in data 22/07/1997, con la quale veniva determinata la **Superficie Complessiva di 105,47 mq.** ed il **Prezzo Medio Base di £. 1.112.610** e quindi il **prezzo complessivo dell'alloggio di £. 117.346.980;**

- che nelle attestazioni rilasciate il 20/12/01 dal Comune di Grosseto (allegato n° 17) è precisato chiaramente che la pratica è impostata sulla base del Q.T.E cioè su elaborati cartacei, non verificati mediante sopralluogo, da noi richiesto insistentemente ai Funzionari del Comune; gli stessi elaborati non sono rispondenti allo stato di fatto e di diritto (come ad esempio si rileva alla colonna 11 per l'alloggio indicato sul Q.T.E. al rigo 16, posto al secondo piano, sulla stessa verticale di quello del Falzea, che, pur essendo della stessa tipologia di 76,41 mq., ha in aggiunta la pertinenza delle soffitte di 23,48 mq., mentre risulta della stessa Superficie Complessiva di 116,81 mq.). Che la superficie delle soffitte sia stata considerata nel Calcolo della Superficie virtuale del fabbricato redatto dall'ing. A. Ludovico è indiscutibile (allegato n° 18), e che la stessa sia stata ripartita in parti uguali fra tutti gli acquirenti e computata alla colonna 8 del Q.T.E. è riscontrabile in modo elementare. Ne deriva che la **Superficie Complessiva di 116,81 mq. è viziata sia della superficie parcheggi (60% di 15,09 = 9,05), che della superficie delle soffitte (60% di 11,71 = 7,03) per un totale di 16,08 mq. (mq. 99,43 + 9,05 + 7,03 = 115,51 mq.);**

- che per questa causa, che si protrae fin dall'anno 1994, il Falzea, capo tecnico dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Grosseto, avente come unico introito lo stipendio, ha dovuto sostenere spese per consulenti legali, tecnici, contabili e spese vive documentabili, senza considerare quelle varie non documentate, ammontanti ad oltre £. 40.000.000. Tale situazione di incertezza costringe lo stesso a vivere, da quasi 8 anni, in condizioni precarie e disagiate in quanto la Biemme ha finora condizionato la stipula del contratto di compravendita all'accettazione dei conteggi fortemente alterati da questa, con la complicità di Organi Istituzionali.

#### Chiede

- che la S.V.I. voglia anticipare la data dell'udienza fissata per il giorno 06/05/02 per un tentativo di conciliazione da noi più volte proposto in passato (sotto forme di tipo diverso pur ritenendo che fosse valido il prezzo di £. 122.000.000, convenuto con atto preliminare di compravendita in quanto stabilito a corpo e non a misura) e che, per dimostrare ancora una volta la nostra buona disponibilità, riproponiamo **sulla base del prezzo stabilito sul Q.T.E. di £. 124.693.510 (oltre I.V.A.),** con il riconoscimento delle spese sostenute dal Falzea, che, si ripete, ammontanti a £. 40.000.000 circa;

- che, in caso di mancato accordo, la S.V. Ill.ma voglia dimostrarsi favorevole a quanto già espresso nel verbale di udienza del 15/10/01 e specificatamente di trasmettere gli atti della causa alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto per rilascio attestazioni errate, inadempienza, omissioni e abuso d'ufficio ed altro da parte del Comune di Grosseto.

Con osservanza

Grosseto li 25/01/2002

Avv. Andrea De Cesaris

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI

25 GEN. 2002

IL CANCELLIERE

4



Visto Si Avvicina L'Uscire  
 AL 25/02/2002 CON TERMINO PER  
 NOTIFICARE IL PRESENTE PROVEDIMENTO A CONTRA  
 SINO AL 15/02/2002  
 GROSSETO 28/01/2002

GIUDICE ONORARIO AGGREGATO  
 (Avv. Gualtiero Gualtieri)

*[Handwritten signature]*



**COPIA CONFORME  
 ALL'ORIGINALE**

Grosseto, 30 GEN. 2002

**IL CANCELLIERE**

