

Grosseto, li 12.11.2004

**Al Comune di Grosseto**

**Alla personale attenzione  
dell'Avv. Alessandro Antichi  
Sindaco del Comune di Grosseto**

**Alla personale attenzione  
del Dott. Luigi Colomba  
Assessore Ufficio Casa ed Edilizia Pubblica**

**Alla personale attenzione  
della Sen. Francesca Scopelliti  
Assessore alla Comunicazione Pubblica,  
Innovazione P.A. e diritti dei cittadini  
del Comune di Grosseto**

**Alla personale attenzione  
dell'Avv. Alessandro Capitani  
Direttore Generale del Comune di Grosseto**

**p. c. Alla personale attenzione  
del Dott. Lio Scheggi  
Presidente della Provincia di Grosseto**

**p. c. Alla personale attenzione  
del Dott. Stefano Narduzzi  
Prefetto di Grosseto**

per

**Falzea Bruno**, elettivamente domiciliato in Grosseto, Via Ginori n. 26, presso lo studio dell'avv. Marco Carollo, che lo rappresenta e difende.

Premesso che

1. l'Impresa Biemme Costruzioni s.n.c. di Bardi & Milani, quale beneficiaria di un finanziamento agevolato da parte dello Stato, in data 07.11.1989 presentava al Comune di Grosseto istanza per la concessione in diritto di superficie di aree edificabili nel P.E.E.P., adottato con deliberazione del

- Consiglio Comunale n. 758 del 13.12.1985 ed approvato dalla Regione Toscana il 23.06.1986 con delibera della Giunta Regionale n. 6096;
2. il Comune di Grosseto accoglieva la predetta istanza, ai sensi dell'art. 38 L. 22.10.1971 n. 865, con deliberazione della Giunta Municipale n. 94 del 09.01.1990, e quindi assegnava alla Biemme Costruzioni s.n.c. l'intero lotto n. 9 in P.E.E.P., località Fosso dei Molini, rappresentato nel C.T. del suddetto Comune al fg. 92, part. 617, per la realizzazione di n. 16 alloggi;
  3. il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni stipulavano pertanto una Convenzione per la concessione in diritto di superficie, con atto in Notar Marchio del 06.09.1991, rep. n. 691, in forza della quale la società Biemme poteva realizzare edifici per una cubatura complessiva di metri cubi 4.640 sul predetto terreno;
  4. la concessione del diritto di superficie era prevista di durata e validità pari a 99 anni, decorrenti dalla data di stipula della Convenzione;
  5. il progetto edificatorio intrapreso dalla Biemme Costruzioni s.n.c. si collocava nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica ed in particolare rientrava in un programma di edilizia agevolata convenzionata, da realizzarsi ai sensi della L. 22.10.1971 n. 865 e della L. reg. 11 luglio 1988, n. 48;
  6. in virtù dell'art. 8 della predetta Convenzione il Comune di Grosseto concedeva alla società Biemme la facoltà di stipulare contratti preliminari di vendita dei singoli alloggi, con l'obbligo per il concessionario di prestare fidejussione bancaria o assicurativa corrispondente alle somme versate dai promittenti acquirenti a titolo di acconto o caparra, e con la espressa subordinazione del versamento di tali acconti o caparre alla preventiva approvazione della fidejussione da parte dell'Amministrazione Comunale;
  7. il sig. Bruno Falzea, essendo in possesso dei requisiti soggettivi previsti per fruire di un mutuo agevolato, ai sensi dell'art. 23 co. 3 L. 11.03.1988 n. 67, attestati dal Ministero dei Lavori Pubblici, in data 25.10.1991 stipulava con la Biemme Costruzioni s.n.c. atto preliminare di compravendita per l'acquisto di un appartamento di civile abitazione sito in via Mozart n. 23, piano 1 scala D interno 1, comprensivo di box ad uso autorimessa al piano terra;
  8. il sig. Falzea provvedeva al corretto e tempestivo adempimento di tutte le obbligazioni su di lui gravanti in forza del suddetto preliminare, procedendo al pagamento della complessiva somma di £ 117.000.000 oltre I.V.A. (ed oltre le migliorie corrisposte per la somma di £ 5.490.000) senza che la Biemme prestasse le garanzie fidejussorie cui era tenuta in base all'atto di Convenzione;
  9. per parte propria, inoltre, la società Biemme, pur ricorrendo tutti i presupposti di fatto e di diritto per la stipula dell'atto definitivo di compravendita, non procedeva a tale adempimento;

10. il sig. Falzea si vedeva così costretto, per ottenere il riconoscimento dei propri diritti, ad intraprendere un'azione giudiziaria nei confronti della Biemme Costruzioni innanzi al Tribunale di Grosseto, con atto di citazione del 27.05.1994, al fine di ottenere, tra l'altro, che il Giudice adito dichiarasse il trasferimento in suo favore della proprietà dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita stipulato tra le parti, ex art. 2932 c.c.;

11. nelle more del predetto giudizio il Tribunale di Grosseto dichiarava il fallimento della Biemme Costruzioni s.n.c., con sentenza del 05.12.2002, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il 07.02.2003 (reg. gen. n. 2285; reg. part. n. 1681);

12. ciò determinava l'interruzione del processo intrapreso dal sig. Falzea e la sua successiva prosecuzione, nel corso della quale il Curatore nominato, rag. Daniele Moretti, si costituiva chiedendo, ex art. 72 comma 4° L.F., la declaratoria di scioglimento del contratto preliminare con la conseguente cessazione della materia del contendere; il processo è tuttora pendente in primo grado;

13. il sig. Bruno Falzea, con atto del 10.12.2003, rivolgeva al Comune di Grosseto formale istanza con cui chiedeva si procedesse alla revoca della Convenzione stipulata con la Biemme Costruzioni, poiché ne ricorrevano i presupposti di legge, segnalando altresì che l'eventuale omissione in tal senso avrebbe provocato grave danno alle ragioni dell'istante.

#### Considerato che

1. L'art. 12 lett. A n. 5 della Convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni prevede espressamente la risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie qualora il concessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa.

Non vi è dubbio che nel caso di specie ricorrono tutti i presupposti per l'irrogazione di tale sanzione. Come sottolineato e già a conoscenza del Comune di Grosseto, la società Biemme Costruzioni è fallita il 05.12.2002, quindi ben due anni fa.

L'iniziativa di cui all'atto di convenzione, finalizzata alla costruzione e vendita di appartamenti in regime di edilizia agevolata convenzionata, non è stata integralmente realizzata dalla concessionaria fallita, atteso il mancato perfezionamento del contratto di compravendita nei confronti dell'odierno istante e l'avvenuta trascrizione della sentenza di fallimento della concessionaria sull'immobile promesso in vendita al sig. Falzea, che ha determinato l'acquisizione del predetto bene alla massa attiva della procedura fallimentare.

Inoltre, l'esercizio del potere di scioglimento dal contratto preliminare, fatto valere dal Curatore del fallimento Biemme in corso di giudizio ai sensi dell'art. 72 l.f., ove considerato ammissibile dal Giudice, determinerebbe la vanificazione dell'intera attività negoziale compiuta dal sig. Falzea, soggetto comunque legittimato ad ottenere la proprietà del bene promessogli in vendita ed in possesso di tutti i requisiti prescritti dalla legge a tale scopo, ma comporterebbe altresì la sottrazione dell'immobile alle finalità proprie per le quali è stato realizzato.

A questo riguardo si rileva che il Comune di Grosseto, malgrado le ripetute richieste avanzate dal sig. Falzea nel corso di questi anni e nonostante la circostanziata istanza del 10.12.2003, non ha sinora ritenuto di assumere alcuna iniziativa né in riferimento al giudizio intrapreso da quest'ultimo, né riguardo alla procedura del fallimento Biemme.

Allo stato, pertanto, l'immobile in cui vive l'istante risulta acquisito dalla procedura fallimentare e la prospettiva concreta è che esso venga posto in vendita nel rispetto delle forme di cui all'art. 108 l.f., quindi con la completa estromissione del sig. Falzea da ogni diritto acquisito.

Ciò comporta, con assoluta evidenza, la mancata realizzazione delle finalità pubblicistiche sottese alla concessione del diritto di superficie ed all'intervento edificatorio.

Si è quindi determinata la ricorrenza di tutti i presupposti previsti dall'art. 12 lett. A n. 5 per la risoluzione della Convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la società Biemme Costruzioni.

2. Sulla base di quanto sin qui espresso, si evidenzia che l'immobile promesso in vendita al sig. Falzea è sottratto anche alla disponibilità giuridica del Comune di Grosseto, che sta subendo le conseguenze pregiudizievoli derivanti dal fallimento della Biemme Costruzioni e dalle iniziative della Curatela fallimentare, senza intervenire a tutela dei diritti e delle legittime aspettative del sig. Falzea, ma anche senza far valere le proprie posizioni dirette e la cura dell'interesse pubblico nella vicenda.

Le attività intraprese dalla Curatela del Fallimento Biemme con l'acquisizione del bene alla massa attiva del fallimento e con l'esercizio del potere di scioglimento dal contratto preliminare – si ribadisce – sono volte alla vendita dell'immobile nelle forme imposte dalla procedura di cui all'art. 108 l.f. Ciò determinerà inevitabilmente la vendita all'incanto dell'immobile *de quo*, con aggiudicazione al migliore offerente ad un prezzo differente rispetto a quello imposto sulla base della Convenzione sottoscritta dal Comune e dalla Biemme.

E' evidente che una simile prospettiva comporterà, oltre alla violazione dei diritti del sig. Falzea, un danno immediato e diretto alla stessa Pubblica Amministrazione, il definitivo pregiudizio

all'interesse pubblico e la mancata realizzazione – anche sotto questo profilo – delle finalità sottese all'intervento di edilizia convenzionata.

La materia è stata più volte oggetto di pronunce giudiziali, che hanno sempre sottolineato l'illegittimità dell'iniziativa della Curatela fallimentare volta all'acquisizione del bene ed alla sua vendita. Su identica questione il T.A.R. Friuli Venezia Giulia (sent. n. 283 del 11.04.1996) ha infatti precisato che: *"il fallimento non può pretendere di surrogarsi all'impresa fallita, concessionaria di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie, in tale sua qualità, acquisendo alla massa fallimentare gli alloggi da questa realizzati e rimasti invenduti, poiché scopo di detto intervento è di vendere detti immobili soltanto a chi possiede i requisiti per diventare assegnatario di edilizia residenziale pubblica ad un prezzo prefissato in convenzione, mentre, in base all'art. 108 r.d. 16 marzo 1942 n. 267, gli organi fallimentari possono venderli soltanto all'incanto, a cui sono ammessi tutti, e non solo i soggetti predetti, e senza limitazione di prezzo, ovvero mediante vendita diretta, soltanto se più conveniente e comunque dietro corrispettivo non inferiore al loro valore effettivo, e quindi con l'impossibilità di osservare il prezzo massimo prescritto"*.

Inoltre il Consiglio di Stato, Sez. V (sent. n. 1342 del 25.09.1995) ha affermato che: *"il fallimento del concessionario attuatore di interventi di edilizia economica e popolare, ancorché non costituito in forma di società cooperativa, costituisce legittimo presupposto per la risoluzione del rapporto concessorio e per la decadenza del diritto di superficie, a nulla rilevando la circostanza che le clausole della convenzione stipulata dal Comune recassero solo un generico riferimento al fallimento delle cooperative, atteso che il fallimento è pur sempre una situazione pregiudizievole per la cura dell'interesse pubblico in materia, che la convenzione fu stipulata sulla base di uno schema-tipo usualmente adoperato con le cooperative e che la clausola di risoluzione automatica fu inserita nella convenzione e liberamente accettata dal soggetto attuatore fallito"*.

Non vi è pertanto dubbio che le superiori circostanze confermano la necessità che il Comune di Grosseto proceda alla risoluzione della Convenzione, ricorrendone i presupposti ai sensi dell'art. 12 lett. A n. 5 della Convenzione medesima.

3. L'art. 12 lett. A prevede inoltre al n. 3 la risoluzione della Convenzione per gravi inadempimenti delle clausole circa la vendita degli alloggi, mentre prevede al n. 4 la risoluzione per reiterate e gravi violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione.

Anche tali presupposti si sono verificati.

Come già segnalato dal sig. Falzea al Comune di Grosseto con precedente atto di diffida del 12.12.1994, la società Biemme non ha mai prestato le imposte fidejussioni a fronte degli acconti corrisposti dall'odierno istante.

Tale circostanza è importante, in quanto la prestazione delle garanzie fidejussorie era espressamente prevista dall'art. 8 della Convenzione, il quale specificava che una copia della fidejussione doveva essere inviata al Comune, che ne avrebbe valutato congruità e corrispondenza alla convenzione medesima; ma soprattutto, era previsto che il versamento di acconti fosse subordinato alla preventiva approvazione delle fidejussioni da parte dell'amministrazione comunale.

In base a tali norme, le società Biemme non avrebbe dovuto ricevere il versamento di alcuna somma di denaro prima di avere attivato le necessarie fidejussioni, la cui effettiva prestazione non può essere considerata una mera eventualità lasciata alla libera negoziazione con il promissario acquirente, ma piuttosto un obbligo preciso gravante sulla promittente venditrice in base all'atto di convenzione.

Il mancato adempimento delle superiori clausole integra pertanto una grave violazione delle clausole e degli obblighi previsti in Convenzione, che comportano ancora la necessità di procedere alla risoluzione della Convenzione medesima.

\* \* \* \*

I fatti sopra rappresentati e l'intera vicenda legata alla mancata vendita dell'immobile al sig. Bruno Falzea ha arrecato e sta arrecando a quest'ultimo ingenti ed irreparabili danni.

Il sig. Falzea, cittadino non proprietario di una casa nella quale abitare, è legittimato ad ottenere l'assegnazione di un appartamento di edilizia economica e popolare. Per tale ragione egli ha potuto stipulare il 25.10.1991 con la Biemme il contratto preliminare di compravendita *de quo*. Orbene, malgrado siano trascorsi più di tredici anni da quella data, il sig. Falzea non è ancora proprietario di nulla ed ha la prospettiva concreta di non ricevere mai l'alloggio cui ha diritto, per i motivi suesposti. Ciò determina la compromissione di un diritto soggettivo primario, costituzionalmente garantito dall'art. 47 Cost.

Si sottolinea che, a fronte di tali circostanze, il sig. Falzea ha comunque corrisposto alla promittente venditrice consistenti somme di denaro (£ 117.000.000) per divenire proprietario dell'immobile; quindi alla violazione del diritto all'abitazione si aggiunge il danno economico diretto rappresentato dal prezzo inutilmente pagato.

Per difendere le proprie posizioni giuridiche, poi, il sig. Falzea ha dovuto promuovere diverse azioni giudiziarie, volte ad ottenere l'accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni del preliminare, il trasferimento della proprietà superficaria dell'immobile, la restituzione di somme indebitamente

versate, il risarcimento di parte dei danni subiti, il riconoscimento delle migliorie apportate all'immobile, il riconoscimento dell'illegittimità degli aumenti del prezzo di vendita praticati dalla società Biemme. I costi delle iniziative giudiziarie sono stati integralmente sostenuti dal sig. Falzea, e tra essi anche i costi dei consulenti tecnici d'ufficio nominati dai Giudici.

Con particolare riferimento al processo civile volto ad ottenere il trasferimento della proprietà superficiaria dell'appartamento, si sottolinea che esso dura ormai da più di dieci anni, senza che si sia concluso nemmeno il primo grado di giudizio. Nel corso di tale abnorme lasso di tempo la società Biemme è fallita e ciò ha ulteriormente compromesso l'aspettativa del sig. Falzea di vedere accolte le proprie legittime domande, attese le iniziative assunte dalla Curatela fallimentare Biemme, che è intervenuta in giudizio dichiarando la volontà di sciogliersi dal contratto preliminare. La circostanza che il Comune di Grosseto, pur avvertito dall'odierno istante della pendenza del processo e – più volte – della situazione che si andava determinando, da ultimo con l'intervento della Curatela, è rimasto completamente inerte, ha di fatto ancor più compromesso ogni possibile soluzione che consentisse al sig. Falzea di realizzare i propri diritti.

Per converso, durante la pendenza del processo civile il Comune di Grosseto ha attestato la congruità degli aumenti di prezzo praticati unilateralmente dalla Biemme Costruzioni, malgrado la Convenzione stipulata ed il preliminare di vendita prevedessero che il prezzo fosse imposto ed immutabile. Peraltro, i superiori aumenti sono stati praticati anche sul presupposto di una misura della superficie dell'immobile, che non trova risponidenza nemmeno negli accertamenti dei periti d'ufficio nominati in corso di causa.

\* \* \* \*

Premesso quanto sopra, lo scrivente, in nome e per conto del proprio rappresentato sig. Bruno Falzea,

**presenta formale atto di diffida**

- affinché il Comune di Grosseto proceda a risolvere e/o revocare e comunque a dichiarare priva di effetto la convenzione citata in premessa, segnalando che l'omissione in tal senso provocherebbe gravissimo danno alle ragioni del sig. Falzea Bruno e che, quindi, in tale evenienza, verranno attivate le opportune procedure nei confronti dei soggetti che saranno ritenuti responsabili.

- avv. Marco Carollo



- geom. Bruno Falzea -



Al Sig. Sindaco - Ufficio Urbanistica - del Comune di Grosseto

Oggetto: Atto di diffida ad adempiere ai sensi degli artt 8 -  
10 e 25 legge 7/8/1990 n° 241.

Il sottoscritto Bruno Falzea, nato a Reggio Calabria  
l'8/2/1956 e residente a Grosseto

Premesso;

- 1) che con delibera della Giunta Municipale di Grosseto, n°94 del  
9/1/1990 veniva assegnato alla Biemme Costruzioni S.N.C. di Bar-  
di & Milani l'intero lotto n°9 in P.E.E.P. " Fosso dei Molini"  
per la realizzazione di n° 16 alloggi;
  - 2) che con D.M. n°1344 del 15/5/1990, il Ministero dei Lavori Pubbli-  
ci assegnava alla suddetta Società un contributo in conto interes-  
si, sul mutuo edilizio, ai sensi della legge 5/8/1978 n° 457, ai fi-  
ni della realizzazione dei citati alloggi;
  - 3) che con atto ante Notaio Andrea Marchio, in data 6/9/1991, è stata  
stipulata una convenzione tra il Comune di Grosseto e la Biemme Co-  
struzioni per la concessione a quest'ultima del diritto di superfi-  
cie sull'area sopraspecificata, così come previsto dall'art. 35 leg-  
ge 22/10/1971 n° 865;
  - 4) che nella suddetta convenzione viene testualmente previsto, sub ar-  
ticolo 8 (" modalità per la vendita degli alloggi"), che: " Qualora  
il concessionario stipuli contratti preliminari di vendita, il pro-  
mittente acquirente, dovrà essere garantito, per eventuali insolven-  
ze del concessionario, da una fidejussione bancaria o assicurativa  
corrispondente all'importo delle somme versate a titolo di acconto e/  
o di caparra; ove vengano versati ulteriori anticipi, l'importo della  
fidejussione dovrà essere congruamente elevato.
- "Copia della fidejussione deve essere inviata al Comune, il quale ne  
valuterà la congruità e la corrispondenza alla presente convenzione";
- 5) che il già richiamato art.35 legge 865/1971, all'8° comma, punto b),  
parla di "garanzie finanziarie" a proposito delle opere eseguite a

- cura e spese del concessionario ( la Biemme Costruzioni S.N.C. ), e in tale concetto non possono non rientrare le garanzie per il compimento dell'opera entro i termini prestabiliti, non solo a favore del Comune concedente, ma anche a favore degli utenti;
- 6) che essendo stato stipulato, nel caso di specie, un contratto ("convenzione") tra Comune ed Impresa, le obbligazioni da esso derivanti - tra cui, la prestazione delle fidejussioni - sono pienamente valide, efficaci e cogenti, ai sensi dell'art.1173 del codice civile;
  - 7) che essendo stato stipulato tra il sottoscritto e la più volte citata Società, regolare contratto preliminare di vendita mediante scrittura privata datata 25/10/1991, sorgevano a quel momento, ipso iure, gli obblighi di garanzia di cui al precedente punto 4);
  - 8) che la Ditta costruttrice non solo avrebbe usufruito del mutuo corrisposto, per £ 720.000.000 (settecentoventimilioni), dalla B.N.L., con atto trascritto al n°623 del 10/4/1992 ( vale a dire ben prima della fine dei lavori - iniziati peraltro nel mese di ottobre 1991 - termine indicato dalla stessa Ditta per ottenere l'erogazione del mutuo), ma avrebbe altresì richiesto al sottoscritto - a titolo di anticipazione dell'erogazione - lire 55.000.000 ( cinquantacinquemilioni ), nonchè in data 25/10/1991 ( data della stipula del compromesso) altri £ 17.000.000 (diciassettemilioni);
  - 9) che pertanto, alla luce di quanto da ultimo affermato, si è verificata un'ulteriore condizione ai fini del riconoscimento - anzi, della maggiorazione - della fidejussione di cui al punto 4);

#### DIFFIDA

Il Comune di Grosseto, nella persona del Sig. Franco Tarsi, Dirigente del Dipartimento II° - Settore "A" - Urbanistica (U.O. II/A/3-4-5) - del Comune di Grosseto a voler fornire al sottoscritto, entro i termini di cui alla legge 7/8/1990 n°241 e del successivo D.P.R. 27/6/1992 n°352 e comunque non oltre trenta giorni dal ricevimento della presente, ogni chiarimento e delucidazione in or-

dine all'effettiva prestazione da parte della Biemme Costruzioni S.N.C. delle fidejussioni dovute secondo quanto affermato nelle premesse.

Pertanto il sottoscritto chiede:

- 1) di prendere visione degli atti relativi, ai sensi dell'art.10 lett. a) legge 241/90, e di potervi accedere, ai sensi del successivo art.25;
- 2) di conoscere il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art.6 della legge medesima, verificando lo stato dell'istruttoria;
- 3) di presentare eventuali memorie scritte e documenti, ai sensi dello art. 10, lett. b).

Inoltre avverte che, in difetto di adempimento del suddetto termine procederà ai sensi delle vigenti norme.

Con riserva di ogni ulteriore azione, memoria, deduzione.

Indirizzo: Falzea Bruno via Mozart, 23 Grosseto

Grosseto li 12/12/94

Bruno Falzea