

PROCURA DELLA REPUBBLICA presso TRIBUNALE GROSSETO
23. LUG. 1997
No. <i>[signature]</i>

PROCURA DELLA REPUBBLICA
presso il Tribunale di Grosseto

Procedimento penale 1229/95
nei confronti di
A/R ad esposto di Falzea Bruno

Pubblico Ministero Dott. Vincenzo Pedone
Consulente Tecnico Arch. Giancarlo Tesei



RELAZIONE TECNICA

La presente relazione si compone di 24 pagine dattiloscritte su una sola facciata, timbrate e firmate.

22.7.1997

Indice

Elenco cronologico degli allegati.....	3
Premessa.....	6
Relazione tecnica.....	8
Descrizione dell'immobile.....	8
Definizione urbanistica.....	8
Procedura di attuazione del PEEP.....	9
Delle norme che regolano la costruzione di alloggi in zona PEEP.....	10
Del calcolo del prezzo medio base.....	13
Del calcolo del prezzo di prima cessione.....	17
Alcuni argomenti proposti dall'esponente.....	17
Conclusioni e risposta ai quesiti proposti.....	21



Elenco cronologico degli allegati

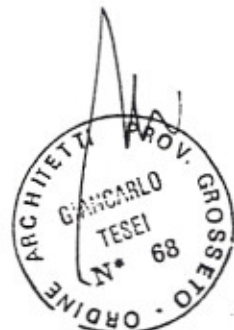
- 1) 22.1.1989 Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 22.11.1989 (allegato D) contenente le norme per la realizzazione di edifici in zona PEEP
- 2) 15.5.1990 Decreto di assegnazione alla BIEMME COSTRUZIONI Srl di un contributo in conto interessi dell'importo di 68.400.000.
- 3) 15.5.1990 Richiesta del Ministero dei Lavori Pubblici di documenti per perfezionare il finanziamento
- 4) 8.11.1990 Primo Quadro tecnico economico inviato al Ministero per l'approvazione
- 5) 19.6.1991 Computo metrico estimativo relativo all'intervento e riportante la percentuale del costo delle fondazioni
- 6) 6.9.1991 Convenzione per la concessione del diritto di superficie sull'area corrispondente al Lotto 9 del PEEP Fosso dei Mulini
- 7) 10.9.1991 Comunicazione alla BIEMME del "prezzo di prima cessione" degli alloggi
- 8) 22.10.1991 Certificazione di inizio lavori
- 9) 25.10.1991 Preliminare di compravendita tra il Falzea e la BIEMME
- 10) 7.7.1992 Attestazione ministeriale della legittimità della richiesta del Falzea di assegnazione dell'alloggio
- 11) 3.8.1992 Quietanza per la erogazione della prima rata e della seconda rata di mutuo agevolato di lire 500.000.000 + 220.000.000.
- 12) 1.7.1992 Decreto ministeriale di concessione del mutuo agevolato
- 13) 5.12.1993 Attestato di ultimazione dei lavori
- 14) 28.1.1994 Atto di diffida del Falzea alla BIEMME affinché provveda immediatamente al frazionamento del mutuo
- 15) 7.2.1994 Comunicazione di citazione in giudizio del Falzea da parte della BIEMME per divulgazione di notizie false
- 16) 1.3.1994 Conferma della diffida ad adempiere al frazionamento del mutuo
- 17) 31.3.1994 Risposta dell'avv.to della BIEMME alla diffida Falzea
- 18) Richiesta del Falzea al Comune di Grosseto in ordine al rilascio del certificato di ultimazione dei lavori



- 19) 28.7.1994 Secondo QTE aggiornato con le nuove suddivisioni del mutuo
- 20) 28.8.1994 Comunicazione del Comune a Falzea circa il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori
- 21) 12.12.1994 Diffida del Falzea al Comune di Grosseto a voler fornire chiarimenti in ordine all'intervento edilizio
- 22) 24.12.1994 Risposta dell'Assessore all'edilizia privata alla richiesta precedente
- 23) 2.6.1995 Ulteriore risposta del Comune al Falzea
- 24) 22.6.1995 Lettera della BIEMME al Comune contenente chiarimenti ed approfondimenti in ordine alla vicenda Falzea
- 25) 6.9.1995 Richiesta della BIEMME al Comune in ordine ai dati ufficiali ed ai parametri base dell'intervento in questione
- 26) 18.9.1995 Richiesta del Falzea per conoscere l'esatto PMB dell'intervento edilizio ed altri argomenti di tipo economico ed edilizio
- 27) 9.10.1995 Risposta del comune alla richiesta precedente
- 28) 10.10.1995 Certificazione comunale in ordine alla superficie convenzionale dell'alloggio
- 29) 10.11.1995 Delibera 2000 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dell'incidenza del costo area e modificazione del PMB per mero errore materiale e per la eliminazione dal calcolo dei volumi dei vani posti sottotetto
- 30) 8.1.1996 Delibera 12 relativa a modificazioni del corrispettivo per oneri di urbanizzazione
- 31) 12.3.1996 Delibera 435 relativa a spostamenti delle spese relative alla attuazione delle delibere precedenti su altri capitoli di bilancio
- 32) 20.6.1996 Richiesta del Falzea al Comune relativamente a dati dell'intervento edilizio
- 33) 26.9.1996 Ulteriore richiesta del Falzea al Comune
- 34) 4.10.1996 Risposta del Comune alle richieste Falzea formulate nelle due lettere precedenti
- 35) 7.10.1996 Richiesta di dati dal Comune al Falzea ed alla BIEMME
- 36) 12.11.1996 Risposta del Falzea alla richiesta precedente
- 37) 28.11.1996 Risposta del Comune alle richieste di dati del Falzea



- 38) 8.1.1997 Verbale della assemblea condominiale del fabbricato del lotto 9 del PEEP
- 39) 27.1.1997 Perizia giurata dell'Arch. Catoni relativa alla determinazione della superficie complessiva dello alloggio
- 40) Verbale di acquisizione di documenti presso la BNL di Grosseto
- 41) Verbale di acquisizione di documenti presso il Comune di Grosseto
- 42) Calcolo del prezzo medio base eseguito dal Comune di Grosseto ed elaborazione dei dati relativi al prezzo base ed alle superfici eseguita dalla BIEMME
- 43) Estratto conto della BIEMME relativo alle somme dovute dal Falzea
- 44) Calcolo comunale dei costi dell'area e delle urbanizzazioni e del recupero relativo allo scorporo dei volumi accessori sottotetto



Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Giancarlo Tesei, libero professionista con studio in Grosseto, Via del Pinturicchio 12, veniva convocato il giorno 8 Maggio 1997 presso gli uffici della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto. In quella sede il P.M. Dott. Vincenzo Pedone, incaricava il sottoscritto di una consulenza tecnica nell'ambito del procedimento in oggetto.

Veniva posto al tecnico il seguente quesito:

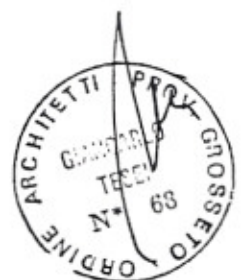
- a) *"Esaminati gli atti del fascicolo nonché tutta la documentazione eventualmente utile da acquisire presso Enti Pubblici o presso l'Impresa costruttrice, con l'assistenza, se necessaria, della Polizia Municipale di Grosseto, dica il Consulente se nella procedura amministrativa e nella esecuzione dei lavori relativi alla costruzione dell'immobile dell'esponente Falzea Bruno, siano ravvisabili irregolarità di rilievo amministrativo o penale."*

Il giorno 30 Maggio 1997, si eseguiva un sopralluogo presso l'immobile in questione, in loc. Fosso dei Mulini, Via Mozart di Grosseto ed un successivo sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grosseto, senza redigere verbale ed acquisendo documentazioni in copia.

Il Sig. Falzea, su mia richiesta e tramite il suo avvocato mi ha fornito alcune planimetrie dell'immobile con la esatta indicazione dell'unità immobiliare assegnatagli.

Ho incontrato in varie occasioni negli uffici comunali la Dott.ssa Ginanneschi, il Dott. Tarsi e l'Architetto Chionsini tutti impiegati dell'Ufficio Tecnico dove ho acquisito in copia alcuni documenti.

Il Geom. Fantoni, tecnico istruttore dell'Ufficio tecnico mi ha fornito uno schema del calcolo del PMB.



Ho dato notizia all'Ing. Ludovico, Assessore all'Urbanistica ed all'Edilizia Privata, nonché progettista dell'intervento edilizio, delle mie acquisizioni presso i suoi uffici.

L'arch. Chionsini, funzionario comunale, mi ha fornito copia del computo metrico estimativo per la costruzione del fabbricato del lotto 9. (A44 e A45)

L'arch. Catoni, da me contattato ha fornito chiarimenti circa il calcolo della superficie dell'appartamento come descritto nella sua perizia giurata agli atti. (A39)



Relazione tecnica

1 Descrizione dell'immobile

Trattasi di lotto di terreno urbano, edificato, posto in Comune di Grosseto, loc. Fosso dei Mulini, identificato nel Catasto Terreni al Foglio 92, particella 617, della superficie di mq 1463.

Sul lotto è stato realizzato un fabbricato per civile abitazione sviluppantesi per tre piani fuori terra.

Al piano terra sono ubicati i quattro vani scale, i porticati liberi, 16 ripostigli e 16 autorimesse.

Al piano primo ed al piano secondo sono ubicati i sedici appartamenti.

Al piano di copertura sono ubicati quattro gruppi di volumi aventi nel progetto destinazione a stenditoio coperto e scoperto e serbatoio idrico.

2 Definizione urbanistica

Il lotto di terreno (oggi zona urbanistica edificata satura) era identificato nello strumento urbanistico che precedeva l'attuale (PRGC approvato con Deliberazione GRT 43 del 7.1.1976), come area PEEP, Piano particolareggiato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 758 del 13.12.1985 ed approvato dalla Regione Toscana il 23.6.1986 con delibera di Giunta Regionale n. 6096.

L'area viene individuata come Lotto 9 ed ha destinazione residenziale.



3 *La procedura di attuazione del PEEP*

Il Piano per l'edilizia economica e popolare cosiddetto del Fosso dei Mulini viene adottato con delibera del Consiglio Comunale n.758 del 23.12.1985 e definitivamente approvato con Delibera della Giunta Regionale Toscana 6096 del 23.6.1986.

Con delibera del Consiglio Comunale 2729 del 30.9.1988 si attua l'occupazione d'urgenza dei terreni ricompresi nel Piano.

Il 7.11.1989 la Biemme presenta domanda di assegnazione di un'area edificabile nel Peep.

Con D.M. n.1344 del 15.5.1990 il Ministero dei Lavori Pubblici assegna alla Biemme Costruzioni Snc un contributo in conto interessi in conformità al titolo 3° della legge 457/78, su un mutuo edilizio per la realizzazione dei 16 alloggi. (A2 ed A3)

Con delibera della Giunta Municipale del Comune di Grosseto n.94 del 9.1.1990 veniva assegnato alla Biemme Costruzioni il lotto 9 del PEEP Fosso dei Mulini per la realizzazione di n. 16 alloggi.

Con atto 6.9.1991 del Notaio Marchio di Grosseto Rep. 691, raccolta 169, il Comune concede alla Biemme Costruzioni in diritto di superficie le aree formanti il lotto 9 del PEEP. (A6)

Il Piano stabilisce che sul lotto potranno essere realizzati edifici per una cubatura residenziale complessiva di 4640 mc. oltre ad una volumetria accessoria aggiuntiva che, nel caso specifico del lotto 9, assomma a 2118,54 mc.

Viene rilasciata la Concessione edilizia 437 del 23.9.1991 per la realizzazione dei 16 alloggi, accessori e pertinenze, variata con concessione 53 del 6.2.1993.



I lavori di costruzione iniziano il 10.10.1991 e terminano il 15.12.1993 senza allaccio alle urbanizzazioni perché non completate. (A8)

Gli immobili sono stati dichiarati abitabili in data 3.6.1996 per decorrenza dei termini della autocertificazione datata 30.3.1996.

In data 25.10.1991 il Sig. Falzea Bruno stipula con la Biemme un contratto preliminare di compravendita avente come oggetto l'appartamento interno 2, scala 4. (A9)

4 Delle norme che regolano la realizzazione di edifici in zona PEEP

La realizzazione dell'intervento è regolata dalle norme contenute nell'allegato D al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.64 del 22.11.1989. (A1)

Procedo ad un esame analitico dei punti salienti di dette norme:

1.1 Aree

"...l'area sulla quale verrà realizzato l'intervento deve essere, alla data di pubblicazione del bando nella piena disponibilità dell'operatore oppure deve esserci un provvedimento di assegnazione da parte dell'Amministrazione comunale..."

"...la convenzione [ex art. 35 della 865/71] può essere stipulata anche se l'area non è ancora di proprietà del Comune, sempreché sia stato ottenuto il decreto di occupazione di Urgenza e siano state avviate le procedure di esproprio..."

Tutte queste circostanze erano attuate al momento della pubblicazione del bando di assegnazione dei lotti edificabili del Peep Fosso dei Mulini.

1.4 Elementi per la progettazione



a) *"..dovrà verificarsi la rispondenza tra il numero di alloggi finanziato e quello previsto nella domanda presentata...eventuali alloggi aggiuntivi dovranno essere finanziati a carico dell'operatore...."*

Vi è corrispondenza tra gli alloggi realizzati (16) e quelli finanziati (16), ma questa prescrizione regionale è importante sotto un altro punto di vista, ovvero in quanto consente comunque di realizzare unità immobiliari o parti edificate aggiuntive.

b) *"...gli edifici debbono avere le seguenti caratteristiche :*

1) *l'altezza virtuale non superiore a 4,50 ml calcolata come rapporto tra i mc. totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni.*

Considerato il seguente schema :

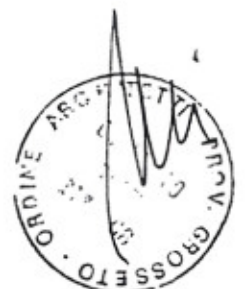
P1	$[(193,20 \text{ mq} \times 3) + 193,21] \times 2,95 \text{ ml (h)}$	2279,78 mc
P2		2279,78 mc
PT	con esclusione dei porticati liberi, delle autorimesse, compresi i vani scala e i ripostigli	
	$[(93,60 \text{ mq} + 71,10 \text{ mq}) \times 2,95 \text{ ml (h)}]$	485,86 mc
PC	con esclusione dei serbatoi idrici, del vano scale e degli stenditoi aperti	
	$[42,69 \text{ mq} + (33,60 \text{ mq} \times 3)] \times 2,95 \text{ ml (h)}$	423,29 mc
Totale del volume da computare		5468,71 mc

il rapporto tra il volume v.p.p. (5468,71 mc) e la superficie utile residenziale (1271,74 mq) è pari a 4,30 ml, quindi nella norma.

2) *il rapporto tra la superficie netta non residenziale e superficie utile abitabile minore o uguale a 0,40 oltre un massimo di mq 18 per autorimessa o posto macchina al coperto per ogni alloggio*

Si premette che la superficie non residenziale è quella individuata dai vani aventi le seguenti destinazioni :

- ingresso
- porticati liberi
- logge e balconi



cantinole
soffitte
volumi tecnici
centrali termiche
locali a stretto servizio della residenza
ed aggiunto che le autorimesse, che possono sommarsi alle superfici non residenziali per un massimo di 18 mq.
Considerato il seguente schema :

PT	(786,60 mq - 287,40 (autorimesse))	499,20 mq
P1 e P2	244,58 mq (logge e balconi)	244,58 mq
PC	161,49 (soffitte)	161,49 mq
Totale superfici non residenziali		905,27 mq

risulta che il 40% delle superfici residenziali (1241,74 mq) ovvero il massimo delle superfici non residenziali ammissibili è pari a 496,70 mq e che quindi non è stato rispettato questo limite essendo le superfici non residenziali pari a 905,27 mq.

Questo fatto di per sè sembra che non abbia alcuna influenza sulla legittimità dell'intervento se non inserito nel PMB. Le autorimesse hanno una superficie inferiore ai 18 mq ciascuna e quindi rientrano nella norma.

- 3) *altezza netta...tra pavimento e soffitto...non superiore a m 2,70..*
- 4) *possibilità di installare servizi igienici...non direttamente aereati..*
- 5) *dovrà essere garantita l'accessibilità a tutti gli alloggi..*
- 6) *nella realizzazione degli edifici devono essere rispettate le norme della legge 373/76...*

Tutti le prescrizioni contenute nei punti precedenti sono state rispettate.

1.7 I tempi di realizzazione degli interventi

Gli interventi debbono pervenire dalla data di comunicazione dell'assegnazione all'operatore, alla fase :

- a) *di inizio lavori entro 5 mesi*



- b) alla stipula del contratto condizionato di mutuo entro 10 mesi
- c) all'ultimazione dei lavori entro 15 mesi
- Il non rispetto dei termini stabiliti comporta la decadenza dal finanziamento.**

L'area viene assegnata con atto notarile del 6.9.1991.

I lavori iniziano in data 10.10.1991, quindi nel termine dei cinque mesi.

I lavori finiscono in data 15.12.1993, circa otto mesi dopo la scadenza di legge.

Il superamento del termine non può comunque essere imputato all'Impresa, in quanto il Comune di Grosseto, appaltatore ad altre ditte delle opere di urbanizzazione, ha ancora oggi in corso il completamento delle opere di urbanizzazione.

Il termine di ultimazione dei lavori riportato non corrisponde pertanto al reale termine di ultimazione dei lavori, sicuramente di molto precedente ma non ufficializzato dalla Direzione dei Lavori e dall'Impresa perché collegato alla più generale realizzazione delle opere di urbanizzazione del PEEP.

5 Del calcolo del PMB (prezzo medio base) ovvero del prezzo di prima cessione

(A42)

Il prezzo medio base, ovvero il prezzo medio di prima cessione degli alloggi viene determinato in applicazione del punto 1.5 dell'allegato D del BURT 64 del 22.11.1989, così come riportato all'articolo 9 della convenzione per l'assegnazione dell'area alla Biemme.

Il prezzo di prima cessione o Prezzo medio base ,PMB, è formato nel nostro caso da :

- a) corrispettivo per il conferimento del diritto di superficie determinato in via provvisoria in lire 81.102.480 oltre IVA ; tale corrispettivo viene determinato "in via provvisoria" perché l'esproprio non è stato ancora perfezionato e potrebbe accadere che le aree costino più o meno di quanto presupposto dal Comune in sede di determinazione del prezzo di esproprio ;



- b) corrispettivo per le urbanizzazioni primaria e secondaria, pari nel nostro caso a lire 172.491.450 ;
- c) costo di costruzione comprensivo di utile di impresa sulla base del capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel capitolato medesimo e nella convenzione ;

il costo massimo riferito alla superficie complessiva dell'alloggio è determinato come segue :

- 1) per le opere in elevazione 305.000 £/mq
 - 2) costo delle fondazioni, scavi, sbancamenti ecc., variabile dal 4,50% ad un massimo del 14% del costo delle elevazioni di cui al punto precedente ;
 - 3) aggiornamento secondo le variazioni dell'indice ISTAT dei costi di cui ai precedenti punti 1 e 2 dal mese successivo alla stipula della convenzione fino al mese di ultimazione dei lavori;
- d) spese generali comprensive di spese tecniche, oneri promozionali, oneri finanziari (mutuo ed IVA esclusi) che nel nostro caso non possono superare l'11%

Applicando questi criteri agli elementi di base della progettazione otteniamo dati diversi rispetto a quelli stabiliti dal Comune, nel dettaglio :

La superficie complessiva dell'alloggio, calcolata applicando i criteri contenuti nell'allegato D al BURT 64 del 22.11.1989 e quelli riportati all'art. 9 della convenzione, è pari a :

Superfici utili		
Alloggio	mq 76,41 x 100%	76,41 mq
Superfici accessorie		
Balconi dell'alloggio e ripostigli al PT	mq 18,27	
Quota parte del porticato libero, androni scale e volume tecnico delle scale (649,09 mq (a)/ 1241,74 mq(b) x 76,41 mq(u)	mq 39,94	
dove (a) è la superficie libera dei porticati, (b) è la somma complessiva delle superfici utili e (u) è la superficie utile dell'appartamento del Falzea		
La somma delle superfici accessorie con esclusione dell'autorimessa è però superiore al massimo ammissibile che è pari al 40% della superficie utile ovvero 30,564 mq, pertanto solo questi devono essere computati		
Superficie virtuale accessoria	mq 30,57	



Autorimessa	mq 17,85	
Non si aggiunge lo spazio di manovra in quanto esso ricade in aree esterne al lotto e quindi non è in concessione alla BIEMME		
Totale superfici accessorie	mq 48,42 x 60%	29,06 mq
Totale della superficie complessiva		105,47 mq

La superficie complessiva risulta inferiore rispetto a quanto certificato dal Comune in data 10.10.1995 e asseverato dall'Arch. Catoni in data 27.1.1997 perché non si sommano i cosiddetti "spazi di manovra" che ricadono al di fuori del lotto e quindi non sono di competenza BIEMME e si riducono le superfici accessorie al 40% delle superfici utili, come prescritto dalla norma regionale.

1) per quanto riguarda il punto a), ovvero il costo delle aree, il Comune stabilisce una "incidenza area" pari a lire 42.813 al mq ; tale incidenza deriva dalla divisione del costo complessivo dell'area per i mc realizzabili così come riportati alla colonna 11 del QTE:

$[(4640 \text{ mc} + 2118,54 \text{ mc}) \times 12.000 \text{ £/mc}]$	81.102.480 lire
(81.102.480 lire / 1894,40 mq)	42.813 lire

ma in data 10.11.1995 la Giunta Comunale con delibera n.2000 stabilisce che per errore materiale sono stati computati a carico della BIEMME Costruzioni per l'assegnazione del lotto 612,59 mc in eccedenza e delibera la restituzione della somma corrispondente ai maggiori oneri per area ed urbanizzazioni.

Per cui il nuovo conteggio per "incidenza area" diventa :

$[(4640 \text{ mc} + 1505,95 \text{ mc}) \times 12.000 \text{ £/mc}]$	73.751.400 lire
(73.751.400 lire / 1894,40 mq)	38.935 lire

2) per quanto riguarda il punto b), ovvero gli oneri di urbanizzazione, il Comune stabilisce un contributo pari a lire 91.057 al mq ; tale incidenza deriva dalla divisione del costo complessivo degli oneri per i mc realizzabili così come riportati alla colonna 11 del QTE:

$[(4640 \text{ mc} + 2118,54 \text{ mc}) \times 25.522 \text{ £/mc}]$	172.491.450 lire
(172.491.450 lire / 1894,40 mq)	91.057 lire

ma in data 10.11.1995 la Giunta Comunale con delibera n.2000 stabilisce che per errore materiale sono stati computati a carico della BIEMME Costruzioni per l'assegnazione del lotto



612,59 mc in eccedenza e delibera la restituzione della somma corrispondente ai maggiori oneri per area ed urbanizzazioni. Per cui il nuovo conteggio per oneri di urbanizzazione diventa :

[(4640 mc + 1505.95 mc) x 25.522 £/mc] 156.856.928 lire
(156.856.928 lire / 1894,40 mq) 82.800 lire

3) Per quanto riguarda il punto c), ovvero il costo delle elevazioni esso è e rimane stabilito in lire 305.000 per legge.

Il costo delle opere di fondazione, che viene indicato pari a lire 46.240 al mq, corrispondenti al 15,16% del costo delle elevazioni, pur essendo stato ritenuto congruo dall'Ufficio Tecnico comunale, comunque non può essere addebitato per intero ma solo per 42.700 lire al mq, come previsto dalla norma regionale.

Quindi il nuovo PMB assume la seguente conformazione :

	Come elaborato dal Comune	Alla data della convenzione 12/90	Aggiornato al settembre 1991
Costo di elevazione	305.000	305.000	305.000
Incidenza fondazioni	46.240	42.700	42.700
Totale parziale	351.240	347.700	347.700
Aggiornamento (139,6% e 156,92%)	489.860	485.390	545.610
Totale parziale	841.100	833.090	893.310
Spese tecniche (11%)	92.520	91.640	98.265
Totale parziale	933.620	924.730	991.575
Incidenza area	42.813	38.935	38.935
Incidenza oneri	91.057	82.100	82.100
PREZZO MEDIO BASE	1.067.490	1.045.765	1.112.610

Quindi non 1.067.490 ma 1.045.765 e, per quanto riguarda l'aggiornamento non 1.135.540 ma 1.112.610.



6 *Calcolo del prezzo di prima cessione dell'alloggio*

	dall'Impresa BIEMME	dal CT
Superficie complessiva convenzionale	130,19 mq	105,47
PMB elaborato al 12/90	1.067.490	1.045.765
PMB elaborato al 9/91	1.135.540	1.112.610
Prezzo iniziale dell'appartamento	139.000.300	110.296.834
Prezzo finale dell'appartamento	147.835.950	117.346.980

A questi "costi base" è ammissibile che si aggiungano i costi relativi a :

- a) accatastamento ed eventuale redazione delle tabelle millesimali
- b) oneri per la accensione del mutuo
- c) allacciamenti alla rete di distribuzione energia e comunicazioni.

7 *Alcuni argomenti proposti dall'esponente*

Del costo iniziale dell'appartamento.

Il costo dell'appartamento, come riportato nel contratto preliminare di compravendita, è pari a lire 122.000.000.

Tale costo non è basato sulla applicazione del "prezzo medio base" moltiplicato per la superficie virtuale dello appartamento, ma deriva da un arrotondamento del costo dell'immobile così come riportato nel modello predisposto per la formazione del Quadro Tecnico Economico. (A4 ed A19)

Dal QTE ricaviamo che il prezzo di lire 121.623.740 deriva dalla moltiplicazione del costo globale, pari a 578.450 lire, per la superficie complessiva, a sua volta pari a 116.81 mq. Il procedimento sembra improprio perché tali riferimenti sono utilizzabili per legge per la determinazione del finanziamento



to concedibile e non per la determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio : è vero però che comunque rimane salvo il principio del rapporto tra il costo globale della costruzione e quello del prezzo di cessione di cui esso costituisce parte ed è anche vero che tale prezzo di cessione è comunque modificabile per aggiornarlo ai nuovi valori determinati dalla mutata congiuntura economica, ma sembra difficilmente applicabile il criterio dell'aggiornamento del prezzo basato sulla modifica dei dati tecnici riferiti alla superficie utile ed a quella degli spazi accessori.

Ovvero il passaggio dai 116,81 mq della superficie riportata nel QTE (che portano ai 120.000.000 iniziali) ai 130,19 mq utilizzati per la determinazione del prezzo di prima cessione (che portano invece ai 139.000.000 richiesti): o l'uno o l'altro.

Si è poi verificato che i valori della superficie non sono né l'uno né l'altro.

Il prezzo di prima cessione dell'alloggio, sulla base dei miei calcoli, avrebbe dovuto essere pari a lire 110.296.834, poi aggiornato a lire 117.346.980.

Tutte le eventuali eccedenze di superficie accessoria e quindi di prezzo avrebbero eventualmente dovuto essere addebitate all'esponente con la stessa procedura con la quale la BIEMME ha venduto i vani sottotetto agli assegnatari degli alloggi dell'ultimo piano.

Di questa procedura doveva darsi atto nel preliminare di compravendita anche per escludere chiaramente dal finanziamento agevolato ogni e qualsiasi superficie o volume accessoria non computabile perché eccedente le specifiche di legge.

Del versamento di acconti da parte dell'assegnatario e della erogazione dei fondi del mutuo agevolato.

L'Impresa esecutrice ha avuto due erogazioni distinte in conto mutuo dalla BNL di Grosseto, e precisamente :

il 3 agosto 1992 per lire 500.000.000
 il 21 dicembre 1992 per lire 220.000.000. (A11)

Negli stessi periodi l'Impresa chiedeva, credo a tutti gli assegnatari, ma sicuramente all'esponente, il pagamento di acconti senza consentire loro l'accesso al mutuo già erogato.



Per l'esattezza l'articolo 4 del preliminare di compravendita prevedeva tra l'altro che "...i pagamenti di cui al precedenti punti 5° (parte), 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, per complessive lire 55.000.000, ferme restando le rispettive scadenze, saranno eseguiti dalla parte promissaria (Falzea) mediante finanziamenti speciali in conto mutuo da richiedersi all'Istituto mutuante....." ed ancora "...con riferimento al cennato acollo del mutuo, la parte promissaria (Falzea) si obbliga ad accettare la quota assegnata nella misura ed alle condizioni e patti che l'Istituto mutuante avrà convenuto con la parte promittente (Biemme) impegnandosi fin d'ora a rimborsare alla promittente medesima tutte le spese nonché gli interessi di preammortamento o relativi ad eventuali anticipazioni accordate alla parte promittente dall'Istituto mutuante. Tutte le rate di ammortamento del mutuo, sia per quanto concerne il capitale sia per quanto concerne gli interessi, saranno, per la pertinente quota, a totale ed esclusivo carico della parte promissaria (Falzea) la quale si impegna, se richiesta dalla parte promittente, ad effettuare direttamente i relativi versamenti all'Istituto mutuante."

Non si capisce come l'Impresa possa chiedere al Falzea, in data 23 settembre 1992, 3 dicembre 1992, 28 gennaio 1993 e 4 marzo 1993, il pagamento di complessivi 40.000.000 più IVA, senza fare alcun riferimento alle erogazioni già ottenute del mutuo agevolato BNL e nonostante il preliminare di compravendita stabilisse che dal 5° stato d'avanzamento dei lavori si ricorresse ai fondi del finanziamento.

Sembra quindi attendibile l'ipotesi della "duplicazione del finanziamento" prospettata dall'esponente e riferita alla contemporanea erogazione del mutuo da parte della BNL e versamento degli acconti da parte degli assegnatari secondo i previsti stati di avanzamento.

Della fidejussione bancaria ex art. 8 della convenzione stipulata tra il Comune e la BIEMME.

La clausola è chiara :

"..qualora il concessionario (BIEMME) stipuli contratti preliminari di vendita, il promittente acquirente (Falzea) dovrà essere garantito, per eventuali insolvenze del concessionario"



rio, 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 conseguentemente elevato. Copia della fidejussione dovrà essere inviata al Comune, il quale ne valuterà la congruità e la corrispondenza alla presente convenzione. Il versamento di acconti o caparra è subordinato alla preventiva approvazione delle fidejussioni da parte dell'Amministrazione Comunale. La fidejussione si estinguerà al momento della stipula del contratto definitivo.....".

La clausola è chiara ed aveva un fine altrettanto chiaro ed illuminato, quello di salvaguardare l'assegnatario da tutti quei problemi che spesso sorgono nella evoluzione di una procedura che consente all'Impresa ampie libertà gestionali in ambito finanziario.

Non è il caso della BIEMME, ma quante volte è accaduto che imprese fantasma abbiano incamerato anticipi e finanziamenti e siano sparite nel nulla, abbandonando il cantiere e lasciando il debito (e l'ipoteca) agli assegnatari.

La garanzia non è stata costituita, né, quindi, l'Amministrazione comunale ha potuto verificarla ed approvarla.

L'assegnatario applicando le clausole della convenzione (le quali esplicitamente sono riportate nel preliminare di compravendita) avrebbe potuto a sua volta autotutelarsi sospendendo ogni versamento in attesa della costituzione della prevista garanzia.

Questo però, a mio giudizio sarebbe stato sostenibile fino al rilascio della certificazione di abitabilità.

Oggi, a intervento concluso e ad appartamenti oltre che abitabili anche abitati, la fidejussione richiesta dall'esponente non ha più motivo di essere.

Della presenza di volumi nel sottotetto.

I volumi tecnici ai quali fa riferimento l'esponente non sono stati computati ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e della determinazione del prezzo di cessione delle aree.



Ho già rilevato come la loro incidenza debba essere esclusa anche dal calcolo del Prezzo medio base modificandolo al ribasso.

Il fatto che essi siano stati venduti ad alcuni assegnatari non contrasta con la norma che regola la costruzione di case in ambito PEEP (vedi punto 1.4 del BURT "elementi per la progettazione") perché essa :

non esclude la realizzazione di ulteriori alloggi oltre a quelli ammessi a finanziamento agevolato

quando limita la superficie accessoria al 40% della superficie utile ovviamente non esclude (potendosi realizzare addirittura altre unità immobiliari) la possibilità di realizzare ulteriori superfici accessorie da destinare al libero mercato.

Rimane come unico vincolo quello imposto dalla massima volumetria realizzabile in applicazione delle norme di attuazione di piano.

8 Conclusioni e risposta ai quesiti

Veniva posto al tecnico il seguente quesito:

"Esaminati gli atti del fascicolo nonché tutta la documentazione eventualmente utile da acquisire presso Enti Pubblici o presso l'Impresa costruttrice, con l'assistenza, se necessaria, della Polizia Municipale di Grosseto, dica il Consulente se nella procedura amministrativa e nella esecuzione dei lavori relativi alla costruzione dell'immobile dell'esponente Falzea Bruno, siano ravvisabili irregolarità di rilievo amministrativo o penale."

Esaminata la procedura amministrativa seguita e verificata la esecuzione dei lavori posso concludere che:

a) la procedura di attuazione della previsione urbanistica che consentiva la realizzazione di n. 16 appartamenti nel lotto 9 del PEEP Fosso dei Mulini, dalla adozione del piano a



rilascio della concessione edilizia e per come desumibile dai documenti allegati, è regolare; come regolare è tutta la procedura tecnica e sono gli elaborati tecnico progettuali e le certificazioni che hanno avuto come soggetto il progettista e direttore dei lavori.

b) alla data di pubblicazione del bando di assegnazione l'area era regolarmente assegnata all'operatore, il Comune aveva provveduto alla occupazione d'urgenza ed erano comunque state avviate le procedure per l'esproprio;

c) gli edifici progettati rispettano la norma riguardante la non superabilità dei 4,50 ml di altezza virtuale derivante dal rapporto tra le superfici utili ed il volume vuoto per pieno dell'edificio;

d) il progetto approvato non rispetta la norma secondo la quale il rapporto tra la superficie netta non residenziale e la superficie utile abitabile sia minore o uguale a 0,40 oltre ad un massimo di 18 mq per autorimessa; infatti la superficie netta non residenziale è pari al 73% della superficie utile abitabile;

di per se stesso, valutato come dato di progetto, il dato non si configura come una irregolarità tecnico amministrativa, ma tale diventa quando una percentuale superiore allo 0,40 della superficie accessoria viene inserita nel calcolo del prezzo medio di cessione dell'alloggio (PMB);

e) tutte le norme edilizie accessorie relative alle altezze interpiano, alla accessibilità per i disabili ed al risparmio energetico sono state rispettate;

f) sono state rispettate tutte le scadenze relative all'inizio dei lavori ed alla stipula del contratto di mutuo; non è stata rispettata la scadenza relativa alla fine dei lavori, certificata circa otto mesi dopo la scadenza di legge, ma deve essere posto in evidenza che il superamento del termine è essenzialmente dipeso dal ritardo del Comune nel completare le opere di urbanizzazione;



g) Il PMB, ("prezzo medio base" con il quale viene calcolato il costo di prima cessione dell'appartamento a carico dell'assegnatario) nei miei calcoli ed attraverso le mie verifiche si differenzia e si riduce rispetto a quanto calcolato dalla BIEMME e dal Comune (per le rispettive competenze) in quanto:

g 1) il rifacimento del calcolo della superficie complessiva dell'alloggio effettuato tenendo conto

g 1.1) della non computabilità di superfici accessorie oltre al 40% della superficie utile

g 1.2) della non computabilità della superficie degli spazi di manovra in quanto posti al di fuori del lotto porta ad un valore diverso ed inferiore rispetto a quanto indicato dalla BIEMME Costruzioni;

g 2) una riduzione delle volumetrie computabili tra quelle ammissibili a finanziamento agevolato (in pratica l'esclusione dei volumi accessori sottotetto così come certificata dal Comune con apposita delibera) conduce alla riduzione

g 2.1) dell'incidenza del costo dell'area che passa da 42.813 lire/mc a 38.935 lire/mc

g 2.2) dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione che passa da 91.057 lire/mc a 82.800 lire/mc;

g 3) una riduzione del costo delle elevazioni perché nello ambito di quel valore non può essere addebitata una percentuale relativa alle fondazioni superiore al 14,50% del costo delle elevazioni (viene invece addebitato il 15,16%);

sulla base di queste valutazioni il prezzo medio base si riduce e passa da 1.067.490 lire al mq a 1.045.765 lire al mq;

h) il prezzo di prima cessione dell'alloggio, applicando la riduzione del PMB e quella della superficie complessiva, si riduce a sua volta e passa da lire 147.835.950 a lire 117.346.980.

i) il prezzo riportato nel preliminare di compravendita (pari a 122.000.000, in quanto valore provvisorio e soggetto ad aggiornamento e verifica appare giusto, anche se il valore finale del prezzo di prima cessione secondo i miei calcoli risulta essere inferiore (117.346.980 lire) ;



l) la Ditta BIEMME Costruzioni nel periodo dal settembre 1992 al marzo 1993 ha beneficiato della somma di finanziamenti proveniente dalla contemporaneità delle erogazioni BNL in conto mutuo agevolato e dei versamenti richiesti ed ottenuti dai vari assegnatari ;

m) la Ditta BIEMME Costruzioni non ha provveduto a costituire una garanzia a favore degli assegnatari relativamente alle somme da essi versate nel corso della costruzione degli alloggi, così come prescritto all'articolo 8 dalla convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie ; nel corso della costruzione non si sono verificati quegli inconvenienti per i quali la garanzia doveva essere fornita ed oggi l'intervento è concluso ;

n) la Ditta BIEMME ha realizzato e venduto separatamente dal resto degli alloggi, ma ad assegnatari degli alloggi stessi, alcuni vani sottotetto aventi destinazioni accessorie ; questa procedura è ammissibile.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Il C.T. Arch Giancarlo Tesei

