

Firenze lì 08/04/02

Egr. Avv.
Eugenio Dalli Cardillo
Via Di Camporeggi, 3
50129 Firenze

Oggetto: Impugnazione della nuova attestazione emessa dal Comune di Grosseto in data 21/02/02.

A seguito dell'ultima attestazione emessa dal Comune di Grosseto in data 21/02/02 e depositata dallo stesso Ente in cancelleria del Tribunale di Grosseto in data 22/02/02, Lei mi ha rappresentato la necessità di proporre entro 60 gg. nuovo ricorso anche al fine di impedire il consolidarsi degli effetti giuridici.

A tal riguardo, se questa è l'unica soluzione, io sono favorevole, ovviamente presentando contestualmente istanza di sospensione e di conseguenza ritengo utile puntualizzare alcuni aspetti:

- Ho estratto copia della suddetta attestazione **il giorno 23/02/02**, in quanto trovavasi nel fascicolo della causa civile depositato presso il Tribunale, che ero andato a consultare proprio perché non avevo creduto alla promessa fatta dall'avv. U. Gulina all'avv. A. De Cesaris, a noi riferita il giorno 21/02/02, con la quale lo stesso avv. Difensore del Comune si era impegnato a depositare la predisposta attestazione dopo l'incontro tra i vari Funzionari del Comune e lo scrivente, assistito dai Consulenti, fissato in un primo momento per il giorno 28/02/02.

- La stessa attestazione, come pure si evince dal verbale di udienza del 25/02/02, **è stata formulata dal Comune di Grosseto a seguito delle due istanze presentate dalla Biemme in data 14/02/02 e 20/02/02.**

- Il Comune di Grosseto, per il tramite dell'Ufficio Legale dell'Ente, **ha direttamente depositato presso il Tribunale di Grosseto, indirizzata al G.O.A., la suddetta attestazione (praticamente mettendosi a servizio della Biemme).**

- Nell'attestazione in oggetto si asserisce che: <<..... corre l'obbligo di formulare alcune precisazioni a correzione e sostituzione parziale della stessa>>. In realtà sono state formulate precisazioni a correzione e sostituzione totale della precedente attestazione del 21/12/01 (quest'ultima, però, depositata in Tribunale in seguito alla seconda ordinanza del G.O.A. con verbale di udienza del 15/10/2001);

- Al punto 1 dell'attestazione viene considerata giustamente la D.C.R.T. 26/07/89 n° 356 pubblicata nel B.U.R.T. n° 64 del 22/11/89, che si riferisce alla L.R. 11/07/88 n° 48 e che applica per la determinazione della Superficie complessiva la seguente formula: $Sc = Su + 60\% Snr$. Invece la superficie di 130,19 mq. considerata dal Comune è determinata mediante la seguente formula, prevista nella successiva L.R. 17/06/91 n° 28 : $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$ riportata nel B.U.R.T. n° 7 del 29/01/92, che fa riferimento alla D.C.R.T. 27/12/91 n° 387.

- Al punto 2 si asserisce che: << Il "salvo aggiornamento", contenuto nella Convenzione, non poteva non significare l'ulteriore aggiornamento afferente al periodo Gennaio/Settembre 1991. A tal proposito, c'è da osservare che non esiste alcuna Convenzione che abbia determinato il Prezzo medio di prima cessione – Prezzo medio base (P.M.B.) degli alloggi, aggiornato con indice ISTAT coincidente con il giorno di stipula della Convenzione. La stipula della Convenzione è preceduta dall'approvazione dello Schema di Convenzione per concessione del diritto di superficie, che nel caso nostro, è avvenuta con Deliberazione della Giunta Comunale n° 1597 adottata nella seduta del 02/07/91 (vedi allegato "C" all'atto di Convenzione). Tale Deliberazione è divenuta

immediatamente esecutiva e, tra l'altro, approvava già il Prezzo medio di prima cessione da applicarsi in Lire 1.057.490 al mq. di Superficie complessiva. Altra Convenzione stipulata il 25/05/95 tra la S.O.C.E.T. ed il Comune assumeva a riferimento per il "costo di costruzione" quale indice finale l'indice relativo al 01/10/94 (antecedente di 9 mesi rispetto alla data di stipula). Il B.U.R.T. n° 64 del 22/11/89, alla pag. 13 detta il criterio per determinare i prezzi di vendita degli alloggi e spiega da quali voci è formato, infine conclude dicendo che: <<il costo così stabilito è **aggiornato** per il periodo intercorrente tra il 1° febbraio 1981 e la data di stipula delle convenzioni tra operatore e comune secondo le variazioni stabilite dall'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione>>. Questo criterio (per l'aggiornamento) non è riportato nella Convenzione in quanto è stato già applicato per determinare il Prezzo medio di prima cessione che viene stabilito nella stessa Convenzione e che è già aggiornato alla data di stipula della Convenzione. Aggiornato alla data di stipula della Convenzione, non significa che l'ultimo indice ISTAT da prendere a riferimento debba coincidere con la data di stipula della Convenzione. Il "salvo aggiornamento" riportato all'art. 9 della Convenzione, non può e non deve riferirsi all'indice ufficiale ISTAT, che rappresenta un evento certo di un periodo di tempo precedente sia allo Schema di Convenzione, sia alla Convenzione stessa e sia all'atto preliminare di compravendita (sui quali atti, se fosse stata possibile l'applicazione di un tale aggiornamento, si sarebbe dovuto ben specificare, come è stato fatto all'art. 10 in merito alla revisione dei prezzi da applicarsi dopo la data di stipula della Convenzione), ma deve riferirsi a quanto eventualmente potrà verificarsi in un periodo futuro, qualora si presentino le condizioni. Né possiamo ricondurlo al termine aggiornamento menzionato impropriamente all'art. 10, in quanto, in questo caso, si tratta, come si evince chiaramente dal B.U.R.T. n° 64 alla pag. 14, **unicamente di revisione**, che nel nostro caso non si applica sia perché durante l'esecuzione dei lavori a stati di avanzamento sono state dal Falzea pagate somme all'impresa e sia perché si tratta di un periodo di tempo non coincidente con il periodo considerato dall'impresa e dal Comune, che è antecedente la data della stipula della Convenzione. A questo punto l'unico aggiornamento al quale può semmai ricondursi quello menzionato all'art. 9, è quello considerato all'art. 2 e cioè il salvo conguaglio relativo al corrispettivo della concessione delle aree derivante dall'effettivo costo di acquisizione delle aree e dalla effettiva volumetria accessoria realizzata. Il Comune, in merito all'effettivo costo di acquisizione delle aree, da circa un anno, sta provvedendo a quantificare il conguaglio che ciascun proprietario dovrà corrispondere in merito. Il documento del Comune di Grosseto del 10/09/91 precisa che il Prezzo medio di prima cessione degli alloggi è indicato nella Convenzione in £. 1.057.490 al mq. salvo conguaglio.

- Al punto 5 si asserisce che: <<I prezzi degli alloggi evidenziati in rosso nella copia del Q.T.E. sono stati posti erroneamente nel riquadro n. 15 "Prezzo convenzione per alloggio", in quanto invece attengono ai valori riferiti al finanziamento pubblico>>. Tale affermazione non risponde al vero, in quanto, ai fini della determinazione del mutuo concedibile entro il massimale vigente andavano indicati il costo globale dell'alloggio, così come riportato alla colonna 14, rigo 14, che per il Falzea era stato determinato in £. 121.623.740, moltiplicando il **costo globale unitario di £./mq. 1.041.210** per la Superficie complessiva di 116,81 mq. . Si fa rilevare quindi come esista un **costo globale unitario determinato nel Q.T.E. in £./mq 1.041.210** (anche se applicando il valore di partenza errato) ed un **Prezzo medio base (P.M.B.) stabilito nella Convenzione in £./mq. 1.057.490 con altro criterio (anche questo errato)**. Invece è proprio nel riquadro n. 15, riservato al Prezzo convenzione per alloggio, che si sarebbero dovuti riportare i prezzi di vendita di tutti gli alloggi che sono stati sempre mantenuti nascosti, per emergere finalmente (anche se errati in eccesso), nel Q.T.E. allegato alla attestazione del 21/12/01. La determinazione di detti prezzi, come giustamente spiegato nella seconda pagina

dell'attestazione del 21/12/01, si sarebbe dovuta ottenere moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) del Q.T.E. (che nel mio caso, anche se erroneamente in eccesso, era stata determinata in 116,81 mq.), per la somma di £./mq. 1.067.490. Per calcolare il complessivo costo di elevazione, costo di costruzione e costo globale è stata sempre presa in considerazione la Superficie Complessiva riportata nella colonna 11 del Q.T.E. e la stessa si sarebbe dovuta prendere in considerazione per calcolare il Prezzo complessivo di ciascun alloggio. Il totale della Superficie complessiva di 1894,40 mq. di tutti gli alloggi riportato in fondo alla colonna 11 è stato considerato nelle due formule relative all'incidenza area ed incidenza oneri che hanno contribuito a determinare il Prezzo medio base, pertanto è l'unica superficie da considerare; altrimenti il Comune così facendo metterebbe in discussione il criterio adottato per determinare l'anzidetto Prezzo, perché a questa Superficie di 1894,40 mq., andrebbe sostituita quella di 2.111,74 mq.. Infine è eclatante, l'ultimo capoverso di questa attestazione del 21/02/02, nel dichiarare che: << Non possiamo fornire il dato relativo al prezzo complessivo degli altri singoli alloggi poiché allo stato non conosciamo la misura della superficie reale degli stessi>>. A tal proposito si commenta semplicemente che la superficie del mio alloggio non è stata mai misurata da alcun tecnico incaricato o per conto del Comune (sempre rifiutatosi al nostro invito a fare un sopralluogo), bensì considerata perché riportata nel Q.T.E. . Pertanto la stessa cosa valeva per tutti gli altri alloggi.

Le chiedo infine la cortesia di recarsi presso la Regione Toscana per attingere notizie in merito.

Le consegno i seguenti documenti:

- 1) Precisazione del Comune di Grosseto in data 10/09/91;
- 2) Istanza dell'avv. A. De Cesaris del 14/12/99 ;
- 3) Risposta del Comune di Grosseto del 17/01/00;
- 4) Copia del giornale Il Tirreno del 27/02/01;
- 5) Copia del giornale La Nazione del 27/02/01;
- 6) Istanza della Biemme del 13/02/02 (già speditaLe il 27/02/02);
- 7) Istanza della Biemme del 19/02/02 (già speditaLe il 27/02/02);
- 8) Attestazione del Comune di Grosseto del 21/02/02;
- 9) Verbale di udienza del 25/02/02 (già speditoLe il 27/02/02);
- 10) Ordinanza del G.O.A. Gualtieri del 02/03/02;
- 11) Comunicazione del Comune di Grosseto in data 04/03/02;
- 12) Memoria del C.T.U. Alessandro Ceciari del 11/03/02;
- 13) Verbale di udienza dell'11/03/02;
- 14) Memoria autorizzata dell'avv. Angela Casini del 21/03/02;
- 15) Note autorizzate dell'avv. Andrea De Cesaris del 21/03/02;
- 16) Ordinanza del G.O.A. Gualtieri del 25/03/02.

Cordiali saluti
Bruno Falzea

Per avvenuta consegna

8-4-02

riavuto a GI voto
i documenti sopra indicati.
La sottoscrizione è fatta alla presenza
in questo e in presenza della
Giudice in corso dell'istruttoria
E. P. M. U.