

Avv. Andrea De Cesaris
Avv. Chiara Castellani
Avv. Esmeralda Parentini
Dott. Pietro De Cesaris

Grosseto, li 10.03.2004



Alla personale attenzione dell'Ill.mo Sig. Prefetto
dr. Stefano Narduzzi
Prefetto di

GROSSETO

Oggetto: Falzea Bruno / Fallimento Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi e Milani.

Scrivo la presente in nome e per conto del sig. Bruno Falzea.

il mio cliente, nel lontano anno 1991, in data 25.10, sottoscriveva con l'Impresa Biemme Costruzioni S.n.c. di Bardi e Milani con sede in Grosseto, Via Scansanese n. 297, un preliminare di compravendita (allegato n. 1) avente ad oggetto un appartamento di civile abitazione, per il quale veniva convenuto e stabilito il prezzo nella complessiva somma di £ 122.000.000 (I.V.A. esclusa).

L'intervento riguardava la realizzazione, in regime di edilizia agevolata convenzionata, di n. 16 alloggi su area P.E.E.P. che il Comune concedeva, ai sensi dell'articolo 35 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, all'Impresa in diritto di superficie tramite una Convenzione stipulata fra le parti, rogata notaio Marchio, del 06.09.1991 (allegato n. 2); in tale convenzione erano menzionate tutte le *normative di edilizia residenziale pubblica che dovevano regolare l'intervento, soprattutto in relazione alla determinazione della superficie. e, conseguentemente, del prezzo.*

In via preliminare, si fa presente che l'impresa concessionaria - come scoperto dal Falzea nell'anno 1995, oltre un anno dopo la tardiva ultimazione dei lavori - non ottemperava all'obbligo, previsto dall'art. 8 della Convenzione, di contrarre idonea fideiussione, bancaria o assicurativa, a garanzia del buon esito dell'intervento edilizio e della tutela dei promissari acquirenti.

Il Falzea intentava causa nei confronti della Biemme Costruzioni, con atto di citazione del 27.05.1994 (allegato n. 3), sulla base del mancato frazionamento del mutuo, nonché per aver dovuto pagare in anticipo, durante il corso dei lavori, somme relative alla quota di mutuo, peraltro pretese illegittimamente dall'impresa; ed inoltre della mancata stipula del contratto definitivo, nel momento in cui la Biemme Costruzioni - avuta la disponibilità di danaro ben oltre quanto ad essa effettivamente spettante dai promissari acquirenti - è venuta meno ai suoi obblighi istituzionali, derivanti dalla posizione di concessionario.

Pertanto, il Falzea promuoveva azione ex art. 2932 c.c., al fine di acquisire il reale diritto di proprietà dell'alloggio - nel quale, peraltro vive, sia pure in condizioni di precarietà e di disagio, già dal luglio 1994, a seguito di precedente consegna delle chiavi da parte dell'impresa concessionaria - che è poi la reale finalità dell'edilizia agevolata convenzionata; la suddetta azione veniva trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

Studio Legale
Avv. Andrea De Cesaris

58100 GROSSETO - Via Aquileia n. 63

Tel. (0564) 413984 - 413016

Fax. (0564) 24893

e.mail: avv.decesaris@tin.it

Avv. Andrea De Cesaris
Avv. Chiara Castellani
Avv. Esmeralda Parentini
Dott. Pietro De Cesaris

D'altro canto, la medesima impresa – in ciò obiettivamente sostenuta da certificazioni comunali, attestanti superfici e prezzo a metro quadro dell'alloggio, sicuramente non attendibili – aumentava illegittimamente in corso di causa la somma originariamente pattuita in sede di contratto preliminare (di cui sopra), addirittura sino a £. 157.637.150 (comprensiva di alcuni costi aggiuntivi certamente fittizi, la cui somma ammontava a £. 9.801.200, allegato n. 4). Tutto ciò in netto contrasto con quanto riportato nella comparsa di costituzione e risposta dall'avv. della Biemme (allegato n.5), il quale alla pag. 5 affermava: "...il Falzea risulta debitore della Biemme per la parte non versata fino alla concorrenza dei lit. centoventiduemilioni pattuiti".

In corso di causa inoltre, si registrava il censurabile comportamento dei vari C.T.U. nominati nel tempo, che iniziavano le proprie operazioni peritali a partire dal gennaio 1998, senza peraltro portare a termine l'incarico affidatogli – anche sulla base di "sospette" dimissioni o di posizioni di incompatibilità o non obiettive – ovvero, pur portandolo a termine, con indicazioni assolutamente non veritiere.

Nelle more del giudizio, accadeva che la Biemme Costruzioni falliva in data 05.12.2002, e pertanto si costituiva la curatela, in persona del curatore rag. Daniele Moretti.

La curatela adesso pretende di applicare alla controversia la norma di cui all'art. 72 IV° comma L.F. (allegato n. 6) e così sciogliere il preliminare di compravendita e prendere il possesso dell'alloggio per il quale è stato pagato il prezzo convenuto di £. 122.000.000!

Il sig. Falzea, in giudizio, ha contestato tale richiesta, in quanto l'art. 72 L.F. non è applicabile alla edilizia residenziale pubblica, bensì a quella privata, mentre, nel caso di specie, la normativa riguarda un intervento di natura pubblicistica, riservato ai soggetti che possiedono particolari requisiti soggettivi, come tale sottratto alla normativa attinente al fallimento; inoltre, il preliminare riguarda la proprietà di un alloggio che, notoriamente, dura 99 anni; dopo il suddetto periodo, la medesima proprietà viene riacquisita dal Comune di Grosseto, che in ogni caso mantiene la proprietà dell'area di fabbricazione (allegato n. 7).

In questa sede, preme portare all'attenzione della S.V. Ill.ma che il sig. Falzea ha presentato in data 18.12.2003 istanza al Comune di Grosseto (allegato n. 8), affinché tale Ente - avvalendosi della clausola prevista dall'art. 12 della Convenzione, lett. A), punto 5 (al fine di suscitare la potestà dell'Ente pubblico di risolvere la convenzione e quindi chiedere la risoluzione dell'atto di concessione nei confronti dell'impresa, con conseguente estinzione del diritto di superficie, nel momento in cui la medesima venga dichiarata fallita prima della integrale realizzazione dell'iniziativa e dell'acquisizione del diritto di proprietà a favore del promissario acquirente) - proceda immediatamente nel senso suindicato, con la conseguenza di ripristinare, per accessione, la proprietà dell'alloggio in capo all'Ente.

Tale potestà ha natura assolutamente legata alla realizzazione dell'interesse pubblico, con la conseguenza che il fallimento dell'impresa concessionaria, negando a fundamentis tale interesse, comporta, in via automatica e doverosa, il ripristino delle condizioni originarie di legalità e salvaguardia dell'interesse sociale.

Pertanto, ciò porterebbe alla sottrazione del bene stesso al fallimento ed alla curatela, consentendo al mio cliente - che si trova gravemente leso dall'attuale situazione, con il rischio di

Studio Legale
Avv. Andrea De Cesaris

58100 GROSSETO - Via Aquileia n. 63

Tel. (0564) 413984 - 413016

Fax. (0564) 24893

e.mail: avv.decesaris@tin.it

Avv. Andrea De Cesaris
Avv. Chiara Castellani
Avv. Esmeralda Parentini
Dott. Pietro De Cesaris

perdere la propria casa già interamente pagata - di risolvere invece il problema e così mantenere il possesso della propria casa e, soprattutto, acquisirne formalmente e definitivamente la proprietà.

Si deve rilevare che la potestà che ha il Comune di risolvere la Convenzione, in via di autotutela e per ragioni di pubblico interesse, è riconosciuta dalla Giurisprudenza assolutamente prevalente; al riguardo, il Sig. Falzea s'era precedentemente premurato di inviare al Comune la sentenza del T.A.R. Friuli Venezia Giulia, n. 283/96 dell'11/4/1996 - proprio su questo tema - senza che l'Ente ne abbia tenuto minimamente conto (allegati nn. 9, 10 e 11).

Incredibilmente, il Comune di Grosseto, nonostante gli interessi in gioco e le problematiche sociali sottese a tale situazione, non è ancora intervenuto e, pare, non abbia alcuna intenzione di promuovere l'iniziativa di cui sopra che consentirebbe ai cittadini ingiustamente lesi da tale situazione di poter risolvere in modo equo la stessa.

Ciò in quanto il Sig. Falzea non è l'unico a versare nella situazione già delineata, tenuto conto che i coinquilini dello stesso stabile ed altri che, nella stessa zona P.E.E.P., hanno acquistato immobili si trovano in un'analogha situazione di danno - sia per non aver fruito del contratto definitivo, sia per duplicazione di ipoteca, sia per rischio di revoca dei contratti già stipulati - e tutti hanno avuto rapporti con la medesima impresa concessionaria.

Pertanto, con la presente il sottoscritto rivolge rispettosa, formale istanza alla S.V.Ill.ma affinché, valendosi dei poteri e dell'Autorità connessi alla propria funzione, voglia espressamente e formalmente intervenire presso l'Amministrazione Comunale, al fine che la stessa renda conto delle ragioni del suo disinteresse e della sua inerzia; voglia, inoltre, assumere i provvedimenti del caso per ovviare a tale inerzia, laddove l'Amministrazione Comunale continui ad essere sorda ed inadempiente verso un problema diffuso ed acuto.

Il Suo intervento si manifesta necessario anche per la tutela dell'interesse pubblico, nella specie comunale, pregiudicato dalla perdurante mancata tutela del proprio patrimonio indisponibile a causa di colpevole inerzia.

Al riguardo, il Sig. Falzea è disponibile ad incontrarLa per meglio rappresentare la problematica e, conseguentemente, fa rispettosa richiesta di poter essere da Lei convocato quanto prima per un definitivo chiarimento.

Con ossequi

Avv. Andrea De Cesaris



Si allegano i seguenti documenti menzionati in narrativa:

- allegato n. 1: atto preliminare di compravendita stipulato il 25.10.1991 tra la Biemme Costruzioni S.n.c. ed il sig. Falzea Bruno;
- allegato n. 2: convenzione per la concessione in diritto di superficie stipulata il 06.09.91 tra il Comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni S.n.c.;
- allegato n. 3: atto di citazione del 27.05.1994 dell'avv. Andrea De Cesaris
- allegato n. 4: estratto conto redatto dalla Biemme Costruzioni S.n.c. e consegnato il 20.07.95, in corso di causa;
- allegato n. 5: comparsa di costituzione e risposta dell'avv. Serano Guidoni, in data 22.07.1994;

Studio Legale
Avv. Andrea De Cesaris

58100 GROSSETO - Via Aquileia n. 63

Tel. (0564) 413984 - 413016

Fax. (0564) 24893

e.mail: avv.decesaris@tin.it

Avv. Andrea De Cesaris
Avv. Chiara Castellani
Avv. Esmeralda Parentini
Dott. Pietro De Cesaris

- allegato n. 6: memoria di costituzione del 28.10.03 per la Curaqtela del fallimento Biemme Costruzioni S.n.c.;
- allegato n. 7: visura catastale del 18.09.2003 relativa all'alloggio del sig. Falzea Bruno, dalla quale si riscontra che l'immobile risulta intestato al Comune di Grosseto con diritti e oneri reali di proprietà per l'area;
- allegato n. 8: istanza dell'avv. Andrea De Cesaris presentata il 18.12.2003 al Comune di Grosseto;
- allegato n. 9: sentenza del 11.04.1996 n. 283 del T.A.R. del Friuli Venezia Giulia;
- allegato n. 10: sentenza del 25.09.1995, n. 1342 del Consiglio di Stato;
- allegato n.11: sentenza del 22.12.1993 del Tribunale di Roma.