

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



Controdeduzioni al contenuto della memoria
dell'Avv. Guidoni.

22.9.1997

Depositato in Segreteria oggi 26/09/97
dell'arch. Tesei

L'Operatore Attivo
CARRARA SIBILLA

Ho letto con attenzione la memoria dell'avv. Guidoni e rispondo analiticamente alle sue osservazioni ricordando che le conclusioni della mia relazione hanno affrontato solo sul piano tecnico le questioni poste dalla attuazione dell'intervento edilizio, essendo esclusiva competenza del magistrato individuare la eventuale rilevanza penale delle procedure e dei metodi adottati.

Punto 1 "...dalla formulazione del quesito non sembra emergere la necessità di acquisire elementi di natura squisitamente civilistica..." "...viceversa il CTU, quantunque non richiesto, si è prodigato in una minuziosa esposizione dei fatti e circostanze estranee al quesito..."

Per avere un quadro completo dell'intervento era per me necessario acquisire tutti i dati a disposizione, per poi scegliere di riportare o dare rilievo a quelli che ritenessi utili per rispondere ai quesiti che mi venivano posti.

Comunque tale esame non entra a far parte delle mie conclusioni che, a fronte di una analisi minuziosa, sono molto sintetiche.

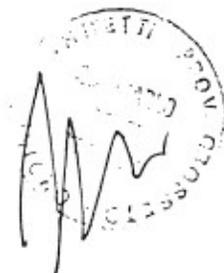
Punto 2 "...nonostante il preciso invito del P.M. ad acquisire presso il Comune o presso l'Impresa gli atti necessari all'indagine, il C.T.U. andava a chiedere al Sig. Falzea documenti relativi ad atti propri dell'Impresa e da questa legittimamente detenuti..."

Non sono "andato a chiedere" nulla al Sig. Falzea. Come ho chiaramente riportato a pagina 6 della relazione ho semplicemente chiesto all'avvocato del Sig. Falzea i disegni ed i documenti sui quali sia lui che il suo assistito basavano i loro esposti.

Ho poi confrontato questi dati con quelli acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

Quelli del Comune sono gli stessi dell'Impresa e per questo motivo non ho chiesto niente alla BIEMME.

Punto 3 "...il C.T.U. ha dato ampio spazio agli argomenti e considerazioni dell'esponente senza dare all'Impresa la stessa possibilità ed anzi senza mai interpellarla su un qualsiasi argomento interessante ai fini dell'indagine..."



Non era mio compito il dover stabilire un "contraddittorio" tra l'esponente e l'Impresa, anche perché il quesito non mi chiedeva di affrontare e risolvere argomenti e questioni di natura civilistica ma solo di evidenziare "irregolarità di natura amministrativa o penale".

Né dal Sig. Falzea, né dall'Impresa dovevo attendermi "argomenti e considerazioni interessanti" ma, in particolare dalla seconda, solo eventuali documenti o dati che l'Ente locale non fosse stato in grado di produrre.

Del Sig. Falzea ho poi preso in esame solo gli atti contenuti nel fascicolo, per la maggior parte costituito proprio dai suoi esposti.

Punto 4 "...il C.T.U. è pervenuto a conclusioni completamente estranee alla logica ed alle disposizioni riguardanti la realizzazione di piani PEEP Il BURT 64 del 22.11.1989 preso a base dal CTU per i calcoli e le considerazioni da lui svolte, si riferisce alla Legge regionale 48/88 che, per il caso in esame, è superata e modificata dalla L.R. 28 del 17.6.1991 e di cui al BURT 7 del 29.1.1992..."

L'assegnazione dei fondi agevolati è del 1990, il primo QTE è del 8.11.1990, il Piano particolareggiato PEEP è del 1985, la concessione edilizia è del 23.9.1991, la convenzione ex art. 35 legge 865 è del 6.9.1991: quindi è difficile fare riferimento, per la valutazione dell'intervento, al BURT del 29.1.1992 come dice l'avvocato Guidoni.

Una qualsiasi eventuale influenza delle modificate disposizioni regionali avrebbe dovuto comportare una revisione di tutto l'intervento, convenzione compresa: ma questo non è stato fatto.

Punto 5 "...gli interventi in aree PEEP non sono regolati dalle norme contenute nell'allegato D al BURT 64 del 22.11.1989, bensì dalla L. 5.8.1978 n.457 e dalla L. 22.10.1971 n.865, che con l'articolo 35 delega ai Comuni la determinazione del contenuto e la stipula delle convenzioni con le Imprese realizzatrici degli interventi, nonché il controllo sull'attività di queste. Con lo stesso articolo 35, punto c), la 865/71 delega ai Comuni il compito di stabilire

"le caratteristiche e le tipologie degli edifici da realizzare"...."

Le attuazioni in zona PEEP sono effettivamente regolate dalle leggi 865/71 e 457/78.

La Legge 865/71, art. 35, ottavo comma, prescrive che nella convenzione per la concessione del diritto di superficie siano indicate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare.

La Legge 457/78, successiva alla 865 e recante "Norme per l'edilizia residenziale", art. 42, secondo e terzo comma, prescrive che " nel biennio successivo [entro il 1980] le regioni dovranno provvedere alla emanazione delle norme tecniche regionali per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle costruzioni.

Le norme previste dal presente articolo devono essere finalizzate alla riduzione dei costi di costruzione..."

Non sembra quindi così scontato che, come dice l'avv. Guidoni, siano solo il Comune e l'Impresa i soggetti delegati a determinare le caratteristiche tecniche dell'intervento.

E' giusto il suo riferimento alla L. 457/78, ma deve essere coerentemente applicato in modo estensivo ed ordinato.

Stiamo parlando di edilizia economica e popolare (nel nostro caso anche sovvenzionata) e lo scopo dell'intervento deve essere soprattutto quello di "ridurre il costo di costruzione", tant'è che il Comune e gli altri soggetti delegati devono riferirsi a criteri sovracomunali per la progettazione, per la costruzione, per la assegnazione e per la vendita.

Per la parte tecnica questi criteri sono riportati

- a) nella 457/78 all'articolo 43 ;
- b) nel DM 26.4.1991 "Aggiornamento dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata residenziale pubblica, ai sensi della legge 457/78, determinati dal Comitato esecutivo per l'edilizia residenziale", preceduto da altri DM che con cadenza annuale hanno determinato il costo massimo degli alloggi e le norme per il calcolo delle superficie dei volumi ;
- c) nei vari allegati alla Legge regionale 48/88 riportanti le "Norme tecniche per gli interventi di edilizia agevolata convenzionata".



In nessuno di questi riferimenti si trova la norma invocata dall'avv. Guidoni secondo la quale la convenzione tra impresa e comune può derogare dai criteri di progettazione e calcolo riportati nella L.457/78 e quindi negli allegati alla legislazione regionale.

Devo inoltre rilevare che tra questi ultimi e la prima norma transitoria non esiste alcuna sostanziale differenza o contraddizione, rimanendo la riduzione dei costi l'obiettivo finale di ogni regola introdotta e applicata.

Tra l'altro nella mia relazione non mi sono mai riferito alla legge 48/88 per la sua natura di legge che regola gli interventi sovvenzionati dalla regione, ma esclusivamente per la parte che si riferisce alle norme tecniche per gli interventi di edilizia agevolata convenzionata.

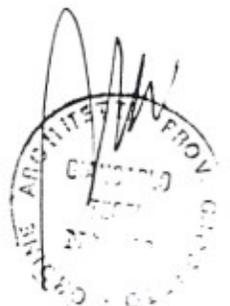
Quindi proprio applicando alla lettera la legge 457/78, per interventi convenzionati prima della pubblicazione delle nuove norme tecniche sul BURT del 29.1.1992, deve valere la normativa precedente che poi è quella a cui io faccio riferimento nella mia relazione.

Le mie conclusioni rimarrebbero invariate anche se non si volesse assumere la normativa regionale come base per la progettazione ed i calcoli, ma si prendesse come riferimento quella nazionale con i vari decreti ministeriali sull'"Aggiornamento dei limiti massimi di costo dell'edilizia agevolata e convenzionata".

Non è ammissibile che si riduca ad un semplice rapporto tra comune ed impresa, la costruzione di alloggi in aree PEEP, considerando solo una semplice coincidenza il fatto che nella convenzione ex art. 35 legge 865/71 per calcolare il prezzo di cessione degli stessi si faccia riferimento a normative regionali e nazionali.

Un preciso conforto a che la mia tesi non sia del tutto peregrina deriva dal prezzo di compravendita riportato all'art. 6 del preliminare e stimato in lire 122.000.000, molto vicino a quei 117.000.000 da me calcolati come prezzo di prima cessione dell'alloggio e molto lontano dai 150.000.000 richiesti dall'impresa all'acquirente.

Per cui confermo interamente le conclusioni della mia relazione.



Devo aggiungere che il PEEP del Fosso dei Mulini è un piano particolareggiato che risale al 1985 (già vigente il DM 258 del 23.5.1984), caratterizzato da prescrizioni tipologiche molto dettagliate, alle quali sia il progettista che l'impresa si sono attenuti scrupolosamente.

In particolare sono sempre state presentate e proposte al Comune tutte le eventuali varianti o eccedenze di costi ed è comprensibile la tesi sostenuta dall'avv. Guidoni secondo la quale la Ditta non poteva far altro che attenersi alla convenzione ed al progetto approvato.

Ma è anche vero che a fronte della approssimazione con la quale l'Amministrazione comunale ha attuato il piano particolareggiato, l'Impresa, quale soggetto attivo nella realizzazione dell'intervento edilizio, avrebbe dovuto evidenziare i contrasti rilevati con la legge vigente e separare in fase di stipula della convenzione e di firma del preliminare di compravendita, la porzione di intervento edilizio direttamente riconducibile all'edilizia pubblica da quella invece proponibile come "aggiunta o miglioria" a chi acquistava gli alloggi (come ha fatto per i sottotetti poi venduti in modo diretto).

Questo avrebbe consentito di realizzare alloggi "popolari", effettivamente collegati al reddito degli assegnatari: il pericolo nella procedura BIEMME/Comune è che poi, alla fine, si eluda il controllo sul costo degli alloggi; ricordo per inciso che l'impresa ha già chiesto al comune l'autorizzazione ad aumentare ulteriormente il prezzo degli alloggi in considerazione della "tipologia onerosa" dell'intervento.

Emergono quindi chiare le irregolarità nella procedura amministrativa, irregolarità che tali sono rimaste anche per la quasi completa assenza dell'intervento comunale nella questione sorta tra il Sig. Falzea e la Biemme.

Questa assenza, tra l'altro, mette in difficoltà la Biemme che sul piano tecnico (pena un notevole aggravio di spesa) non può far altro che difendere la procedura adottata, sempre e comunque chiara e ripercorribile attraverso l'esame e la lettura degli atti e delle documentazioni.

Il C.T. Arch Giancarlo Tesi

