

PROCURA DELLA REPUBBLICA
PRESSO IL TRIBUNALE DI
G R O S S E T O
Sezione di Polizia Giudiziaria

VERBALE DI RICEZIONE ESPOSTO ORALE

L'anno 1995, addì 26 del mese di luglio, alle ore 13,25 negli uffici della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto, viene redatto il presente atto per far risultare che ai sottoscritti ufficiali e agenti di P.G.: mar. magg. Massimo Morelli e app. Volpicelli Salvatore, appartenenti alla Sezione di P.G. presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Grosseto, si é presentato il signor Falzea Bruno, nato a Reggio Calabria l'8.2.56 e residente in Grosseto, via Mozart n. 23, il quale ha inteso rilasciare la seguente dichiarazione :-----

""""Il sottoscritto in data 25.10.1991 ebbe a stipulare con la Snc Biemme Costruzioni, un contratto preliminare di vendita per l'acquisto di un immobile da localizzarsi nella zona dell'Alberino attuale via Mozart. Nel preliminare di vendita veniva sancito il corrispettivo ammontante a complessive f. 122.000.000 a corpo. Nell'anzidetto preliminare, peraltro registrato, venivano sancite delle clausole fra le quali l'esistenza di una convenzione fra l'impresa costruttrice ed il Comune di Grosseto che io all'epoca non ebbi modo di visionare. Dopo diversi incontri con il geometra dell'impresa Biemme e non avendo possibilità di valutare la mia posizione all'interno del complesso immobiliare in costruzione da parte della medesima impresa, ho avuto modo di prendere visione della convenzione per la concessione in diritto di superficie, stipulata tra il Comune di Grosseto e la società in questione, in data 6.9.1991. Nell'esaminare detto atto, all'art. 8 si fa esplicito riferimento alla stipula di una fideiussione a garanzia del promittente acquirente da esibire da parte dell'impresa al predetto Ente. A quanto mi risulta dette fideiussioni non sono mai state esibite al Comune di Grosseto e questo ha generato da parte mia l'invio di un atto di diffida al sindaco. A tale atto il Comune di Grosseto riferiva una prima volta in data 24.12.1994 che la società Biemme era stata invitata a produrre copia della fideiussione bancaria e assicurativa, la seconda ed ultima in data 2.6.1995 mi riferiva che la predetta impresa non aveva ancora risposto alla richiesta. In data 18.07.1995 sono riuscito ad ottenere dal Comune nella persona del dottor Tarsi, una copia autentica della nota datata 21.06.1995 a firma del legale rappresentante della Biemme Costruzioni. Non ho avuto modo di visionare personalmente la concessione edilizia ma dal tabellone installato all'esterno del cantiere dei lavori, la concessione dovrebbe essere contraddistinta dal nr. 437 in data 23.09.1991 per sedici alloggi loc. Fosso dei Mulini, lotto n. 9.-----

Domandato risponde: non sono a conoscenza se nella concessione edilizia rilasciata alla Biemme Costruzioni, vi fosse indicato il numero della fideiussione bancaria o assicurativa esibita al comune, in relazione all'art. 8 della convenzione.-----

Preciso che presso il Tribunale di Grosseto é pendente una causa civile tra il sottoscritto e la Biemme Costruzioni ove sono riportati i dati e le notizie che vi potranno essere utili per le indagini che vorrete espletare. Il magistrato che si occupa di questa causa é il dottor Carlo Deodato, il mio legale di fiducia é l'avv. Andrea De Cesaris.-----

Produco copia dell'atto di diffida al comune di Grosseto datato 12.12.1994, copia della nota della nota del comune di Grosseto

datata 24.12.1994 e 2.6.1995, nonché copia della nota del legale rappresentante della Biemme Costruzioni datata 21.06.1995. Faccio riserva di esibire altra documentazione attinente il predetto acquisto dalla Biemme Costruzioni.-----

Non ho altro da dire"-----

Alle ore 13,51 le operazioni di servizio sono terminate e si da atto che alla ricezione dell'esposto ha presenziato il comandante del Nucleo Polizia Tributaria della Guardia di Finanza di Grosseto, ten. Giuseppe Bianca.

Letto, confermato e sottoscritto.-

I VERBALIZZANTI



IL TESTE



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
1'8/2/1956 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



COMUNE DI GROSSETO

ARCHIVIO GENERALE COMUNE DI GROSSETO	
09298D	27 DIC 94
Dip. II Settore A/URBANISTICA	
Risposta a Nota N. CAT-CL-19	

Prot. N. _____ Li 24.12.1994
 Risposta a Nota N. CAT-CL-19
 Oggetto: Atto di diffida ad adempiere.

Allegati N. _____
 RACCOMANDATA. A.R. _____
 SIG. FALZEA BRUNO
 VIA MOZART, 23
 GROSSETO

In riferimento alla Sua Lettera/diffida del 12.12.1994, concernente richiesta di notizie/informazioni e di accesso ai documenti relativamente all'intervento edificatorio nel lotto n° 9 del PEEP loc. Fosso dei Molini - Grosseto - Capoluogo, si fa presente quanto segue:

- a) contestualmente all'invio della presente, la Soc. "Biemme Costruzioni S.N.C. di Bardi e Milani" è stata invitata a produrre copia della fidejussione bancaria o assicurativa prevista all'art. 8 della Convenzione repertorio n° 691 stipulata in data 6.9.1991 rogito Dott. A Marchio di Grosseto;
- b) presso la U.O.Casa/Edilizia Pubblica, la S.V. potrà prendere visione ed accedere agli atti relativi al procedimento in questione, rivolgendosi all'Ass.te Amm.vo Dott.ssa Cinzia Ginanneschi.



P. IL SINDACO
 ASSESSORE
 ALL'EDILIZIA CASA
 Dr. L. Pieraccini



COMUNE DI GROSSETO

ARCHIVIAZIONE II^ SETTORE A "URBANISTICA A/2"	
COMUNE DI GROSSETO UFFIZIA PRIVATA/PUBBLICA	
045775	2 GIU 95
CAT. II	CL

Grosseto, li 2/6/1995

Oggetto: Atto di diffida a compiere.

*RACCOMANDA
A.R.*

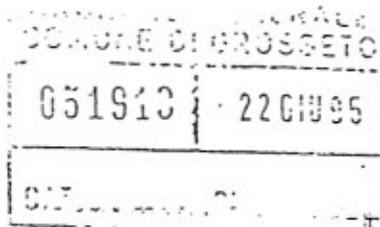
Sig. Falzea Bruno
Via Mozart, 23
GROSSETO

Facendo seguito alla nostra precedente raccomandata a.r. del 24/12/1994 Le comunichiamo che, ad oggi, la Soc. Biemme Costruzioni non ha risposto alla nostra richiesta del 24/12/1994 nella quale richiedevano gli adempimenti previsti dall'art. 8 della Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

In data odierna abbiamo, comunque, provveduto a sollecitare una risposta in merito.

In attesa di chiarimenti sulla questione, Le porgiamo distinti saluti.

IL SINDACO



Prot. 49/UA/95

Oggetto: PEEP "Fosso dei Molini"
Lotto n.9 - Sig. Falzea Bruno

Al Comune di Grosseto
Dip.to II Settore A
"Urbanistica A/2"
Edilizia Privata/Pubblica
Grosseto

Alla c.a. del Dirigente Dott. Franco Tarsi.

In riferimento alle note del 24.12.94 e 2.6.95 di codesto Ufficio, con riguardo all'utente in oggetto precisiamo quanto segue:

- 1) Il Sig. Falzea ha stipulato con la scrivente in data 25.10.91 un preliminare di compravendita immobiliare con promessa di acquisto di un alloggio nel fabbricato già realizzato dalla scrivente sul lotto in oggetto indicato.
- 2) All'art.2 del suddetto preliminare, di cui si allega stralcio, il Falzea "dichiara di conoscere e di accettare le clausole tutte della Convenzione"
- 3) Il Falzea era pertanto a conoscenza dei propri diritti ed avrebbe quindi potuto chiedere all'impresa la polizza fidejussoria a garanzia prima di ogni pagamento eseguito in conto del prezzo dell'alloggio.
- 4) Ad oggi il Falzea risulta avere preso possesso dell'alloggio, peraltro sottraendo le chiavi rimaste nella topa nel corso dei lavori di piccola finitura interna degli appartamenti, senza previamente avere sottoscritto il verbale di presa in consegna ed in disgregio delle previsioni di contratto.
- 5) In nessuna circostanza il Falzea risulta avere chiesto all'impresa alcuna polizza fidejussoria a garanzia. Ne sono prova evidente i pagamenti in conto del prezzo dell'alloggio posti in essere in più riprese fin dall'Ottobre '91.
- 6) Nè prima, quindi, nè dopo l'esposto presentato a codesto Ufficio nè a tutt'oggi il Falzea risulta avere mai inoltrato a questa impresa richiesta, anche verbale, di polizza fidejussoria per i pagamenti eseguiti.

In assenza di specifica richiesta all'impresa da parte dell'avente titolo e diritto alla garanzia ed in mancanza di rifiuto dell'impresa a concederla non si vede come quest'ultima possa considerarsi inadempiente.

Nè assume rilevanza giuridica alcuna l'esposto presentato.

Dubitiamo perciò che lo scopo vero del Falzea sia quello di ottenere la polizza fidejussoria.

Il suo comportamento nei riguardi della scrivente lascia infatti presumere che egli, pur consapevole del proprio diritto alla garanzia, abbia inteso rinunciarvi.

Appare quindi contraddittorio e meramente provocatorio l'atteggiamento tenuto dal Falzea nei confronti di codesta Amministrazione chiamata a tutelare un diritto mai esercitato.

Distinti saluti.